

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE
SUR LA
PUBLICITÉ DES CAUSES
DE NULLITÉ OU DE RÉSOLUTION
EN MATIÈRE
DE TRANSMISSIONS IMMOBILIÈRES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Vendredi 19 Juin 1914, à 3 heures

PAR

MICHEL G. RARINCESCO

Président : M. PIÉDELIÈVRE, *professeur*

Suffragants : { MM. TISSIER, *professeur*
BARTIN, *professeur*

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU

ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1914

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

**La Faculté n'entend donner aucune approbation ni
improbation aux opinions émises dans les thèses :
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.**

ÉTUDE

SUR LA

PUBLICITÉ DES CAUSES

DE NULLITÉ OU DE RÉSOLUTION

EN MATIÈRE

DE TRANSMISSIONS IMMOBILIÈRES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

sera soutenu le Vendredi 19 juin 1914, à 3 heures



PAR

MICHEL G. RARINCESCO

Président : M. PIÉDELIÈVRE, *professeur*

Suffragants : { MM. TISSIER, *professeur*
BARTIN, *professeur*

PARIS

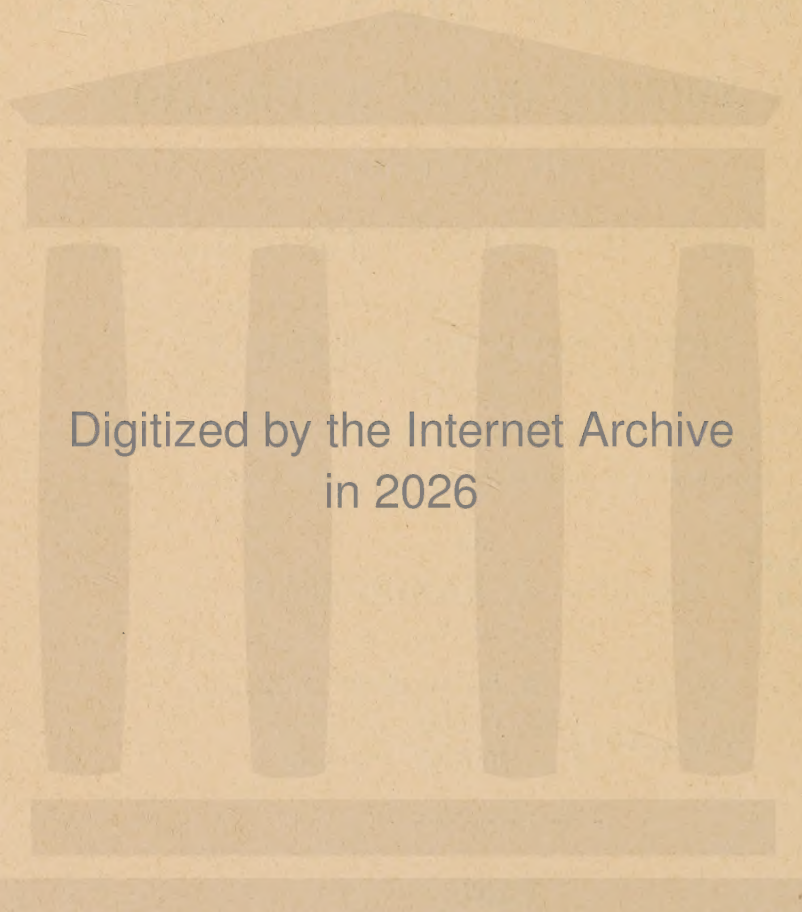
LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU

ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1914



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41552223_0011

INTRODUCTION

Pendant tout le Moyen Age et jusqu'à la Révolution, la propriété immobilière — notamment la terre — fut en très grand honneur.

Elle était considérée non seulement comme l'unique élément de valeur entrant dans la composition du patrimoine, comme le seul instrument de crédit dans la mesure où l'on en pouvait parler, mais aussi comme source de pouvoir social, comme « l'attribut essentiel de la puissance féodale ».

On avait si étroitement lié entre elles ces deux idées de souveraineté et de propriété foncière qu'on ne concevait guère l'une sans l'autre : « Le système féodal, nous dit Michelet (1), était comme une religion de la terre. Le Seigneur craignait tellement d'être pris pour un homme sans terre qu'il portait sa terre avec lui, peinte sur son écu. »

Cette conception, bien que sensiblement affaiblie par la disparition de la féodalité, continua à dominer les esprits longtemps après.

Tout l'ancien droit s'en ressentait.

Les coutumes se caractérisent par cette tendance bien marquée d'assurer la conservation des immeubles dans

(1) *Origines du droit français*, p. xxxvii.

le patrimoine des familles dont la dignité et l'importance sociale en dépendaient, soit en entravant leur circulation, soit au moins en prenant des garanties pour que leur aliénation ne se fasse pas trop à la légère.

De nos jours la conception n'est plus la même.

Depuis que la Révolution supprima les derniers privilèges seigneuriaux subsistants, la propriété perdit toute importance d'ordre social ; elle ne conserva qu'une importance purement économique, due à ses qualités de facteur de production et d'instrument de crédit.

Aujourd'hui « la terre s'est démocratisée », a-t-on dit avec raison ; elle n'assure à son possesseur aucune prééminence, elle n'est qu'un objet de revenu et de placement des capitaux.

Ce changement de conception amena un changement dans les préoccupations législatives.

Aujourd'hui, le législateur ne se préoccupe plus d'assurer au moyen d'entraves et de mesures de garantie la propriété immobilière entre les mains des familles nobles. Il se préoccupe au contraire de faciliter la circulation des immeubles, — seul moyen de faire passer la terre des mains des possesseurs indolents ou inhabiles dans celles des propriétaires entreprenants et avisés et de pourvoir le mieux possible au développement du crédit foncier, pour permettre aux détenteurs de la terre d'améliorer les forces productives du sol en vue d'obtenir le maximum de productivité que ces forces peuvent atteindre.

Pour arriver à ce résultat, une bonne législation doit remplir de nombreuses conditions dans les détails desquelles nous n'entrerons pas, car la question générale du crédit foncier, dont elles font partie, ne nous touche que de trop loin.

Il y en a cependant une qui est essentielle et qui nous regarde directement : c'est la solidité des transactions immobilières.

Pour que les propriétaires d'immeubles trouvent facilement des acquéreurs ou des prêteurs sur hypothèque, il faut que les tiers aient la certitude de faire en achetant ou en prêtant un placement solide de leur argent. Sans cela tout développement de la propriété immobilière est impossible. Car si les capitalistes craignent de voir l'objet de leur gage ou de leur acquisition leur échapper par suite d'une éviction dont la cause leur est actuellement inconnue, ils refuseront leur concours à la propriété immobilière ou ne le lui accorderont qu'à de très onéreuses conditions, à savoir de très gros intérêts ou de trop vils prix.

Le Code civil n'assure pas aux tiers une pareille solidité.

Car, à la différence de ce qui se passe en matière de meubles où la présomption : *en fait de meubles possession vaut titre* (art. 2279 C. civ.) garantit d'une façon presque absolue les tiers qui ont traité de bonne foi avec le possesseur de la chose contre toute revendication postérieure, les acquéreurs d'immeubles et les créanciers hypothécaires restent exposés à de nombreux risques d'éviction totale ou partielle, provenant de leurs auteurs ou des précédents propriétaires.

Ces risques, qui ne sont que le résultat de la dépendance permanente — en ce qui concerne leur validité — établie par la loi entre les titres des différents titulaires de droits réels et leurs auteurs, peuvent être ramenés à deux catégories principales :

Les uns procèdent d'aliénations ou de constitutions

de droits réels consenties antérieurement par l'aliénateur ou l'emprunteur et ont pour effet d'évincer l'acquéreur ou le prêteur sur hypothèque : totalement en cas d'aliénation antérieure, car l'aliénateur ou l'emprunteur avaient déjà perdu le droit de disposer de l'immeuble qui était sorti de leur patrimoine et *Nemo dat quod non habet* ; partiellement en cas de constitution de droit réel, car après cela eux-même n'avaient sur l'immeuble qu'un droit diminué et *Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* (1). C'est pourquoi le législateur soumet à la publicité les aliénations immobilières et les constitutions de droits réels.

Nous ne nous en occuperons pas.

Quant aux autres — et ce n'est pas la source la moins dangereuse —, ils découlent de l'infinité des causes de nullité ou de résolution qui peuvent affecter le droit de l'aliénateur ou de l'emprunteur, de son chef ou du chef des précédents propriétaires.

Ces causes de nullité ou de résolution qui peuvent affecter les transmissions immobilières sont très nombreuses. Les rédacteurs du Code civil, dominés encore par l'idée que les immeubles constituent l'élément essentiel du patrimoine, s'en sont largement servis, soit pour permettre aux anciens propriétaires d'immeubles qui se sont dessaisis de leurs biens sous la pression d'un besoin immédiat d'argent ou pour gratifier une personne déterminée d'en recouvrer la propriété aussitôt ces considérations disparues, soit pour sanctionner les différentes mesures de protection que la loi édicte en faveur

(1) ULPIN, D. Loi 54, *De regulis juris*.

de certaines personnes ou à l'égard de certains biens.

Les premières, c'est-à-dire les causes de résolution, peuvent avoir une double origine : elles peuvent provenir soit de la volonté des parties — manifestée expressément ou simplement sous-entendue — soit de la loi elle-même.

Le code ne prévoit textuellement que deux hypothèses où la propriété immobilière puisse être résolue en vertu d'une clause expresse : c'est le cas de la vente à réméré (art. 1664, 1673 C. civ.) et celui de la donation accompagnée de la clause de retour conventionnel (art. 951, C. civ.). Ce sont plutôt deux exemples ; car dans la pratique les clauses résolutoires expresses sont plus fréquentes que l'on pense ; ici, comme partout, le Code civil ne met à la volonté des parties d'autre limite que l'ordre public et ses propres dispositions.

La résolution a lieu en vertu de la volonté sous-entendue des parties toutes les fois qu'on se trouve dans les conditions de l'art. 1184 C. civ., qui sous entend la clause résolutoire dans tous les contrats synallagmatiques, c'est-à-dire toutes les fois qu'une des parties n'exécute pas ses obligations. C'est le cas de la résolution de la vente pour non paiement du prix (art. 1654, C. civ.), de la révocation des donations pour inexécution des charges, etc. dont le premier surtout se présente très souvent dans la pratique.

Quant aux résolutions prononcées par la loi, elles ne sont que l'interprétation de la volonté tacite des parties. La loi les a édictées soit pour protéger certaines personnes dignes de faveur, ce qui arrive en cas de rapport des donations (art. 930, C. civ.), ou de réduction des donations et des legs pour atteinte portée à la réserve (art. 865, C. civ.), soit enfin pour punir certaines autres : la révo-

cation des donations pour ingratitude (art. 958, C. civ.).

Les causes de nullité qui peuvent vicier un droit de propriété immobilière, bien qu'ayant une source presque unique — toujours la loi — se rattachent aussi à plusieurs ordres de faits :

Ainsi, la loi déclare nulle en premier lieu la propriété acquise, à la suite d'une aliénation consentie par un incapable (art. 1124, C. civ.) : mineur, interdit (art. 502, C. civ.), personne mise sous Conseil judiciaire (art. 499, 313, C. civ.), ou femme mariée (art. 217), ou à la suite d'un vice de consentement : erreur (art. 1110), dol (art. 1116), ou violence (art. 1116 et s.). La lésion même quelquefois est considérée suffisante pour entraîner la nullité du transfert : c'est ce que la loi décide en édictant la nullité du partage pour lésion de plus d'un quart (art. 887, C. civ.), ou de la vente pour lésion de plus de sept douzièmes (art. 1674, C. civ.).

En second lieu, la nullité peut être occasionnée par l'inaliénabilité dont l'immeuble se trouvait frappé au moment de l'aliénation, soit par la loi, soit par la volonté des parties, ce qui arrive lorsque l'immeuble avait à ce moment qualité de dotal (art. 1154, C. civ.), ou saisi (art. 686, Proc. civ.), affecté au paiement exclusif des créanciers d'un failli (art. 443 C. comm.) ou grevé d'une substitution permise (art. 1048).

La troisième catégorie des causes de nullité se rattache à la forme du titre qui constate l'aliénation et consiste dans le défaut d'une de ces formalités que la loi sanctionne par l'inefficacité de la convention elle-même : nous citerons à titre d'exemple l'art. 1339 qui prononce la nullité absolue de la donation faite sans les formes exigées par la loi.

Toutes les causes de nullité et de résolution que nous venons d'énumérer n'opèrent pas de la même manière : les unes agissent de plein droit, les autres doivent être prononcées en justice.

Mais quelle qu'en soit l'origine et le mode d'exercice, qu'il s'agisse de résolutions ou de nullités légales ou conventionnelles, opérant de plein droit ou par voie de justice, elles produisent toujours le même effet absolu : celui de faire tomber non seulement le droit de propriété qu'elles affectent mais encore tous les droits réels concédés en vertu du titre annulé ou résolu.

Que le droit de l'aliénateur ou de l'emprunteur soit résolu pour non paiement du prix ou pour non exécution des charges, par l'exercice du pacte de réméré ou par la réalisation de la clause de retour conventionnel, qu'il ait été révoqué pour survenance d'enfant ou par l'effet du rapport ou de la réduction, ou bien encore qu'il ait été annulé pour un vice quelconque, — peu importe — ; les droits des tiers acquéreurs ou créanciers hypothécaires qui ont traité avec eux sont, à une exception près (1) réduits à néant (2) : *Resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*.

Cet effet destructif à l'égard des tiers se produira indifféremment si le titre de l'aliénateur ou de l'emprunteur a été transcrit sur le registre du conservateur et même

(1) L'art. 860 C. civ. maintient les aliénations consenties par le donataire en cas de rapport.

(2) La loi le dit expressément pour le cas de résolution dans l'art. 1483 C. civ. Mais de l'avis unanime de la doctrine et de la jurisprudence, il en est de même pour l'annulation. La jurisprudence décide que l'annulation du titre du propriétaire réfléchit même à l'égard des tiers de bonne foi. Cass., 14 févr. 1900, 1900.S. 449.

si les tiers acquéreurs ou créanciers hypothécaires ont eu soin de pourvoir à la transcription ou à l'inscription de leurs propres droits.

Cela pour la raison très simple, que l'accomplissement de ces formalités en droit français n'a d'autre effet que de rendre le droit qu'elles constatent inopposable aux tiers ayant des droits contraires sur le même immeuble, et non pas celui de conférer au titre transcrit ou inscrit une force probante, en effaçant les causes de nullité ou de résolution dont il était affecté. De sorte que quelles que soient les précautions que les tiers aient pu prendre, qu'ils n'aient consenti de traiter avec le propriétaire menacé que sur la foi des indications des registres publics et qu'ensuite ils aient procédé normalement à la conservation des droits ainsi acquis, ils ne sont pas moins évincés dans un cas que dans l'autre.

Le bénéficiaire de la nullité ou de la résolution aura toujours une action en revendication qui lui permette de recouvrer la possession de l'immeuble dans n'importe quelles mains qu'elle soit passée, sans que les tiers détenteurs ou créanciers hypothécaires puissent lui opposer un autre moyen de défense que la prescription trentenaire ; à moins que, bien entendu, l'immeuble n'ait pas fait l'objet d'une prescription acquisitive fondée sur juste titre et bonne foi, lorsque la revendication en question s'éteint au bout d'un délai moins long variant entre 10 et 20 ans.

C'est contre cet effet si dangereux que les causes de nullité ou de résolution peuvent produire, qu'il importe surtout de protéger les tiers acquéreurs et créanciers hypothécaires, si l'on veut assurer franchement le développement du crédit foncier et la circulation facile de la

propriété qui lui sert de base. Pour atteindre ce but, le législateur a organisé la publicité des causes de nullité ou de résolution.

Cette publicité formera l'objet de cette étude.

Pour que la publicité des causes de nullité ou de résolution protège suffisamment les tiers, elle doit non seulement avoir pour objet toutes les causes d'éviction de cette nature sans exception, mais aussi s'appliquer à trois ordres de faits.

Il faut d'abord qu'elle porte à la connaissance des tiers, toutes les fois que cela est possible, le droit de résolution ou de nullité à l'époque où il vient de naître, c'est-à-dire avant qu'aucune demande en justice n'ait été introduite. C'est la publicité la plus utile.

Mais si les tiers peuvent avoir intérêt d'être avertis dès ce moment, que le propriétaire avec lequel ils veulent traiter n'a qu'un droit menacé d'être annulé ou résolu, ils n'ont pas moins intérêt d'être informés que le droit de nullité ou de résolution, jusqu'alors à l'état virtuel, a fait l'objet d'une demande en justice, et, au cas affirmatif, des suites qu'elle a eues.

La publicité des droits de nullité ou de résolution doit donc être suivie de la publicité des demandes en justice que ces droits ont provoquées, et celle-ci complétée par la publicité des jugements rendus sur ces demandes.

Etant donné ceci, nous partagerons la première partie de notre étude, consacrée à *la publicité des causes de nullité ou de résolution en droit français*, en trois chapitres :

Chapitre premier : De la publicité *des droits* de nullité ou de résolution.

Chapitre II : De la publicité des demandes en nullité ou en résolution.

Chapitre III : De la publicité des jugements qui prononcent la nullité ou la résolution.

Quant à la seconde partie intitulée : *De la publicité des causes de nullité ou de résolution dans d'autres systèmes législatifs*, elle comprendra une exposition sommaire des règles auxquelles se trouvent soumises les causes de nullité ou de résolution dans quelques-unes des principales législations étrangères et dans les divers projets de réforme proposés en France en vue de modifier le système actuellement en vigueur.

Cette exposition, nous l'avons jugée nécessaire, non seulement pour mieux faire ressortir les inconvénients et les lacunes du système actuel, mais aussi pour pouvoir envisager plus facilement les remèdes qu'on pourrait lui apporter.

C'est la raison qui nous a déterminé de choisir nos exemples, non seulement parmi les systèmes qui, tout en conservant à leur base la formalité de la transcription dénuée de toute autorité légale, comme le système français, ont perfectionné sensiblement la publicité des causes de nullité ou de résolution, mais aussi parmi ceux qui ont adopté largement le principe bienfaisant de la force probante reconnue aux inscriptions opérées sur les registres publics.

L'examen de la loi belge du 16 décembre 1851 et surtout celui du Code civil italien du 2 avril 1865, qui formeront l'objet des deux premiers chapitres, nous apprendront ainsi, que quelque hardies que soient les modifications qu'on leur apporte, les systèmes de transcription ne protègent que partiellement les tiers contre

les risques d'évictions provenant des causes de nullité ou de résolution ; et les développements que nous donnerons dans les Chapitres III et IV sur les avantages présentés par le système allemand de la loi du 5 mai 1872 et celui connu en Australie sous le nom de *Real Property act*, nous permettront de constater que la force probante tirée de registres publics seule confère aux tiers acquéreurs ou créanciers hypothécaires une sécurité complète.

En exposant enfin dans un cinquième chapitre les modifications proposées en 1892 par la sous-commission juridique du cadastre sur la publicité des causes de nullité ou de résolution, nous verrons qu'il est possible d'introduire en France le principe de la force légale probante sans que cette introduction produise une trop grande perturbation dans les principes essentiels du Code ou dans les mœurs de la pratique française.

Toutes ces considérations, jointes à quelques autres d'ordre historique que nous produirons à la fin du dernier paragraphe, nous conduiront à la conclusion que, malgré la disgrâce dans laquelle elle est tombée depuis quelque temps en France, l'introduction du principe de la force légale probante reste la seule réforme qui, mettant les tiers à l'abri de toute revendication occulte, est vraiment capable de favoriser l'essor du crédit foncier et d'activer la libre circulation des immeubles.

PREMIÈRE PARTIE

Droit français

CHAPITRE PREMIER

DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE NULLITÉ OU DE RÉOLUTION

Pour que les acquéreurs d'immeubles et les prêteurs sur hypothèque soient complètement protégés, une bonne législation doit organiser, avons-nous déjà dit, non seulement la publicité des demandes en nullité ou résolution et des jugements qui en sont la suite, mais aussi la publicité des *droits* qui ont légitimé ces demandes.

La publicité des droits de nullité ou de résolution dès leur naissance est fort utile, car elle avertit non seulement les tiers qui seraient tentés de contracter avec le propriétaire menacé postérieurement à l'introduction d'une demande en justice — également averti par la publicité de cette demande —, mais aussi ceux qui, désirant traiter auparavant avec lui, n'ont aucun autre moyen d'information, bien qu'ayant le même intérêt à connaître l'existence du vice ou de la clause résolutoire.

Elle serait même davantage si on pouvait l'appliquer

à tous les droits de nullité ou de résolution sans distinguer et toujours dès l'époque où ces droits viennent de naître. Mais nous verrons que parmi les nombreux droits de cette nature, il y en a de très fréquents et non pas parmi les moins dangereux qui, dans l'état actuel de notre droit, ne peuvent pas plier à la publicité, ou qui tout au moins ne peuvent pas être rendus publics au moment de leur naissance, ne se révélant, même à leurs titulaires, que très longtemps après.

C'est pour cela que nous diviserons ce chapitre en trois sections :

Section Première : Droits de résolution soumis à la publicité.

Section II : Droits de nullité soumis à la publicité.

Section III : Droits de nullité ou de résolution clandestins.

SECTION PREMIÈRE

Droits de résolution soumis à la publicité

De tous les droits de résolution susceptibles d'opérer rétroactivement, le seul dont la législation actuelle ait organisé réellement la publicité, est celui que le Code reconnaît au vendeur non payé du prix. C'est à lui aussi que nous consacrerons principalement notre attention. Il y a cependant quelques cas où, bien que la loi ait négligé de l'organiser, la publicité résulte indirectement de la transcription même du titre affecté.

Nous les énumérerons dans un second paragraphe in-

titulé : De la publicité virtuelle de quelques droits résolutoires.

§ 1. — DE LA PUBLICITÉ DU DROIT DE RÉOLUTION .
APPARTENANT AU VENDEUR NON PAYÉ

A. — GÉNÉRALITÉS

Indépendamment du privilège que lui accorde l'art. 2103, al. 1, C. civ., le vendeur d'immeuble qui n'a pas touché le prix malgré l'expiration du délai convenu a le droit de faire résoudre la vente pour rentrer dans la possession de sa chose.

Ce droit lui appartient, soit en vertu d'une clause expresse stipulée dans le contrat de vente (l'art. 165, C. civ la reconnaît formellement et en règle les effets), soit en vertu de l'art. 1654, C. civ., qui le lui reconnaît par application du principe général de l'art. 1184, C. civ., lequel sous entend la condition résolutoire dans tous les contrats synallagmatiques.

Ce droit est des plus légitimes, car il permet au vendeur qui, suivant la foi de l'acheteur, s'est dessaisi de son bien avant que le prix lui ait été payé, de recouvrer au moins la propriété de l'immeuble, si l'acheteur ne le désintéresse pas complètement.

Il n'est pas pour cela moins dangereux pour les tiers.

Comme toute action résolutoire, l'action du vendeur a pour effet de détruire la vente rétroactivement, si bien qu'elle est considérée n'avoir jamais existé, et de faire tomber par voie de conséquence tous les droits réels,

aliénations, constitutions d'hypothèques, etc., concédés aux tiers dans l'intervalle en vertu du titre résolu : *Resolutio jure dantis*, etc.

Pour prévenir cet effet, le législateur a organisé la publicité de l'action résolutoire du vendeur dans l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855.

Avant d'aborder son étude, nous estimons qu'il est utile de tracer dans le court aperçu historique qui suit, quel était le régime du droit résolutoire du vendeur sous l'empire du Code civil, les diverses réformes dont il a fait l'objet avant la loi du 23 mars 1855, et d'exposer ensuite, aussi brièvement que possible, les diverses idées émises, soit à l'occasion de l'enquête sur le régime hypothécaire entreprise en 1841, soit à l'occasion du projet de réforme présenté à l'assemblée législative en 1850, et qui préparèrent l'adoption de notre texte.

B. — APERÇU HISTORIQUE

Régime du droit de résolution du vendeur sous l'empire du Code civil. — Sous l'empire du Code civil, le droit de résolution reconnu au vendeur n'était entouré d'aucune publicité ; les tiers acquéreurs ou créanciers hypothécaires n'avaient aucun moyen de savoir si le prix d'une précédente aliénation n'était pas encore dû, si en d'autres termes le droit du propriétaire actuel n'était pas sous le coup d'une action résolutoire.

Le Code avait supprimé la transcription des actes translatifs de propriété immobilière, de sorte que les tiers ne pouvaient bénéficier même de ce moyen imparfait de renseignement.

Quant à la publicité du privilège reconnu également au vendeur, bien que déjà organisée par le Code à cette époque (art. 2108, C. civ.), elle ne pouvait non plus informer les tiers — comme de nos jours — sur l'existence de l'action résolutoire. Elle ne le pouvait pas, parce que d'abord l'acheteur n'ayant aucun intérêt de transcrire le titre d'acquisition, le privilège lui-même était très rarement rendu public, parce que, ensuite, le droit de résolution survivait au privilège. Que le privilège se fût éteint par suite de la purge d'un sous-acquéreur ou de n'importe quel autre moyen d'extinction, le droit résolutoire lui survivait toujours : « La purge sur aliénation volontaire, dit Mourlon (1) au sujet de l'action en résolution du vendeur, la laisse intacte et entière. L'adjudication sur saisie, quelque publique qu'elle ait été ne l'entame point. Elle subsiste même en présence d'un ordre clôturé et du paiement du prix aux créanciers colloqués. »

La prescription trentenaire seule pouvait l'éteindre, de sorte que si l'on pense aux nombreuses ventes et reventes, amiables ou en justice, constitution d'hypothèques ou d'autres droits réels dont l'immeuble pouvait faire l'objet pendant tout ce long espace et qui s'écroulaient toutes, la résolution une fois opérée, on comprend bien que la situation des tiers était désastreuse, que le droit du vendeur ne s'établissait que sur des ruines selon l'expression du même auteur.

Le système était imparfait ; la clandestinité du droit de résolution du vendeur entravait sensiblement le crédit foncier et la libre circulation des biens, tout le monde le

(1) *Transcription*, t. II, n° 751.

reconnaissait, les jurisconsultes en demandaient une réforme radicale.

Cette réforme ne pût pas s'opérer d'un seul coup, car si le régime du Code civil était vraiment critiqué par nombre d'adversaires, il n'en comptait pas moins des partisans qui le défendaient avec énergie.

Réforme introduite par la loi du 7 juillet 1883. — La première disposition législative qui marquait un progrès dans la voie, fut l'art. 19 de la loi du 7 juillet 1833 sur l'expropriation publique.

Ce texte, reproduit par la loi du 3 mars 1841, s'exprimait dans les termes suivants : « Les actions en résolution, en revendication et toutes autres actions réelles ne pourront arrêter l'expropriation et en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi. »

Si l'immeuble vendu passait donc dans le domaine public le vendeur antérieur non payé ne pouvait plus exercer son action résolutoire ; il ne conservait que le droit d'être payé par préférence sur le prix d'expropriation.

Cette disposition faisait une brèche au principe *Nemo plus juris*, etc., jusqu'alors absolu et constituait sans doute un progrès vis-à-vis de ce qui était auparavant. Le progrès cependant n'était pas trop grand. Car non seulement notre disposition visait exclusivement le cas spécial de la revente sur expropriation publique, mais même pour ce cas la réforme était d'une portée minime.

Auparavant, il est vrai, le vendeur pouvait user de son droit de résolution, même à l'égard de l'Etat ; mais ce droit n'aboutissait qu'à des résultats provisoires, car l'Etat évincé pouvait recommencer une nouvelle expropriation, dirigée cette fois contre le vendeur, et le bien

rentrait dans le domaine public. Ce qui avait fait réclamer la réforme introduite par la loi du 7 juillet 1833, n'était donc pas l'intérêt d'assurer à l'Etat l'irrévocabilité de la propriété des immeubles passés dans le domaine public ; c'était surtout la nécessité de supprimer les frais et les lenteurs causés par la seconde expropriation qui gênaient et retardaient les divers travaux publics dont l'urgence se faisait sentir. Bien que d'une application réduite et provoquée par des considérations spéciales, la loi du 7 juillet 1833 ne fut pas moins le germe qui, fécondé par le temps, selon les prévisions de M. Lherbette (1) son auteur, devait conduire à une réforme plus large.

Une seconde réforme. La loi du 2 juin 1844. — Le second intérêt qui parut au législateur digne de protection après celui de l'Etat fut celui des acquéreurs sur revente en justice.

Nous avons vu que, sous l'empire du Code civil, le droit de résolution appartenant au vendeur survivait à l'adjudication, en dépit de la publicité qui entourait les ventes judiciaires. Il était donc nécessaire d'assurer au moyen d'une disposition spéciale la sécurité des adjudicataires, si l'on voulait attirer les enchérisseurs et obtenir d'eux des bons prix. Il l'était d'autant plus que l'adjudicataire n'avait à cette époque aucun moyen de reconnaître si le prix de l'aliénation précédente avait été payé ou non. Ne traitant pas directement avec le saisi et celui-ci n'ayant aucun intérêt de faciliter la vente, l'adjudicataire ne pouvait bénéficier au moins des renseignements que l'acquéreur amiable peut puiser dans

(1) Cité par MOURLON.

les titres communiqués gracieusement par le vendeur.

La réforme qui devait protéger l'adjudication contre les suites funestes de la résolution du vendeur, fut inspirée par le projet du 2 juin 1841 sur la saisie immobilière et fait l'objet de l'art. 717 du Code de procédure civile.

L'adjudication, nous dit en essence ce texte, purge l'immeuble de toute cause de résolution fondée sur le défaut de paiement du prix ; elle met l'adjudicataire à l'abri de toute éviction de cette nature, à moins que, ajoute-t-il, le vendeur non payé n'ait introduit une demande en justice et ne l'ait notifiée au greffe du tribunal jusqu'au jour de l'adjudication.

En d'autres termes, le fait que l'immeuble a été saisi, oblige le vendeur de prendre parti : s'il veut user de son droit de résolution il doit introduire immédiatement la demande en justice et la notifier au greffe (1) auquel cas l'adjudication sera ajournée à une date postérieure, fixée par le tribunal pour que le vendeur puisse obtenir le jugement ; sinon il en est déchu et ne conserve que le privilège d'être payé le premier sur le prix.

De cette façon, l'adjudicataire était suffisamment protégé ; l'adjudication prononcée soit sans qu'aucune demande ait été notifiée, soit à la suite du jugement négatif rendu sur la demande intentée et notifiée, lui conférait toujours un droit définitif, inattaquable à cet égard.

Bien que très énergique, la réforme réalisée par la loi du 2 juin 1841, tout aussi bien que celle pour l'expropria-

(1) Pour que le vendeur ayant inscrit son privilège, puisse procéder à la notification de la demande en temps utile, l'art. 692 C. pr. civ., oblige le poursuivant de lui faire une sommation comme aux autres créanciers inscrits.

tion publique de la loi du 7 juillet 1833 ne protégeait qu'un nombre très restreint des victimes de l'action résolutoire du vendeur.

Il est vrai que la disposition de l'art. 717 s'appliquait tout aussi bien aux adjudications sur surenchère du dixième (l'art. 838 Pr. civ., renvoie à l'art. 717, Pr. civ.), aux adjudications sur conversion de saisie (lorsque dans les termes de l'art. 743, Code pr. civ., la sommation prescrite par l'art. 692, Pr. civ. a été signifiée au vendeur antérieurement à la conversion) et aux adjudications sur délaissement (art. 2174, C. civ., les assimile aux expropriations) ; mais la majorité des ventes, c'est-à-dire les ventes amiables — de tout temps les plus nombreuses — et les ventes qui, bien que faites en justice ou devant le notaire sont assimilées par la loi aux ventes volontaires (il s'agit des ventes prévues par les art. 1958, al. 1, Code civ., 922, 954, 988 et 1001, Pr. civ. et 572 C. comm.) restaient encore sous le régime du Code civil.

De sorte que, malgré les deux réformes étudiées, la question de l'action résolutoire du vendeur restait encore entière à l'époque, où, de l'initiative de M. Martin (du Nord), garde des Sceaux, fut ouverte la célèbre enquête de 1841 sur la réforme hypothécaire.

Vœux exprimés lors de l'enquête hypothécaire de 1841 (1). — De dix-neuf Cours royales et six Facultés de droit, deux seulement : celles d'Agen et de Colmar opinèrent pour le maintien de l'état existant. La cour de Poitiers se contentait d'appeler l'attention du législateur sur ce point sans présenter aucune solution.

(1) MARTIN (Du Nord), *Documents sur la réforme hypothécaire*, Introduction, p. 202.

Mais toutes les autres, Cours d'appel et Facultés de droit, étaient d'accord à reconnaître qu'il y avait dans le droit, de résolution du vendeur un inconvénient sérieux, une entrave redoutable à tout développement du crédit et de la circulation des biens, qui devait former l'objet d'une réforme.

Toutes en indiquaient des solutions.

D'après les solutions indiquées, ces Cours et Facultés de droit peuvent être groupées en trois catégories :

1^o Les unes étaient d'avis que le droit de résolution doit être conservé, mais qu'il faut lui restreindre la durée à un, deux ou dix ans ;

2^o D'autres se prononçaient en faveur du système admis en 1841 pour les ventes sur saisie ou sur surenchère volontaire et demandaient l'application des notifications à fin de purge (art. 692, 717, Pr. civ.) à toutes les ventes ;

3^o Enfin une troisième catégorie, tout en reconnaissant qu'il fallait respecter le principe de la loi du contrat en maintenant l'action en résolutoire du vendeur, opinait que ce droit si dangereux fût soumis — quant à l'existence et à la validité — à l'existence et à la validité du privilège. Ce n'était, nous le verrons bientôt, que le principe de la publicité indirecte qui a été consacré législativement plus tard dans l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855. — La Cour de Montpellier, seule, trouvait que la question ne peut être solutionnée par une disposition unitaire. Elle proposait une solution mixte et par conséquent plus complète, en demandant (1) :

1^o La réduction à deux ans du délai pendant lequel

(1) *Documents, op. cité*, t. I, pp. 300-392.

la résolution peut être demandée vis-à-vis des tiers, à partir de l'exigibilité de la créance ;

2^o L'application de l'art. 717 Pr. civ. à toutes les ventes faites en justice ;

3^o La déchéance du droit de résolution quand le vendeur¹ aurait participé à l'ordre dans une vente amiable.

4^o La perte du droit de résolution toutes les fois qu'on aurait payé la moitié du prix ;

5^o L'extinction de l'action résolutoire lorsque la vente n'aurait pas été transcrite dans les six mois suivants.

Malgré l'avis unanime des Cours d'appel et des Facultés de droit, qui s'étaient prononcées pour la réforme, aucun projet ne fut soumis aux Chambres jusqu'en 1850.

Projets de réforme présentés à l'Assemblée nationale en 1850. — Deux projets de réforme avaient été présentés à l'Assemblée législative. Le gouvernement, d'accord avec le Conseil d'Etat, proposait que le droit résolutoire du vendeur ne soit opposable aux tiers qu'autant qu'il est stipulé expressément dans le contrat de vente. On estimait que de cette manière les tiers seraient suffisamment avertis, soit par la transcription de la vente, soit par l'inscription d'office, soit enfin par la lecture de l'acte intervenu entre parties. Ce premier projet fut tout de suite repoussé : il ne réalisait qu'une publicité imparfaite et conduisait à la transformation de la clause résolutoire en clause de style.

M. Poujcard, député, avait présenté lui aussi un projet, auquel se rallia, en lui apportant cependant une légère modification, la Commission juridique instituée pour élaborer un projet de loi pour la réforme hypothécaire. Ce projet supprimait presque l'action résolutoire du vendeur, parce qu'il décidait que cette action ne pro-

duirait d'effets au préjudice des tiers inscrits sur l'immeuble que du jour où elle-même aurait été mentionnée en marge de la transcription de la vente.

Il violait ainsi ouvertement le principe de la rétroactivité établi par l'art. 1179, Code civil, qui veut que les effets de l'action résolutoire remontent non seulement à l'époque où la demande a été rendue publique, mais au jour de l'acte lui-même.

Pour ces raisons, il souleva les vives protestations d'une forte majorité au sein de l'Assemblée, qui n'admettait pas du tout qu'on portât atteinte aux principes essentiels du Code. Le résultat fut que M. Rouher, alors Garde des Sceaux, proposa dans la séance du 14 décembre 1850 l'amendement què voici :

« L'action résolutoire de la vente établie par l'art. 1654 et l'action en reprise de l'objet échangé, établie par l'art. 1705 du Code civil ne peuvent être exercées au préjudice ni des créanciers inscrits, ni des sous-acquéreurs, ni des tiers acquéreurs de droits réels, après l'extinction ou la déchéance du privilège établi par l'article précédent. La même règle s'applique à l'action en révocation fondée sur l'inexécution des conditions, qui auraient pu être garanties par le privilège constitué dans l'art. précédent. »

Moins hardi que le projet Poujeard, devenu celui de la Commission législative, l'amendement Rouher avait le mérite d'assurer la publicité du droit résolutoire du vendeur, sans violer en quoi que ce soit l'économie générale du Code.

La Commission cependant, par la voix autorisée de M. Vatimesnil, refusa de l'accepter.

Une savante discussion s'engagea alors entre les partisans des deux textes en présence.

La lutte se fit sur le terrain des principes, entre les théories économiques du crédit foncier développées avec grand talent par les adversaires de l'action résolutoire et les principes de droit pur, joints aux conseils de prudence, prodigués avec non moins de chaleur et de compétence, par les jurisconsultes qui en demandaient le maintien.

L'Assemblée devait choisir.

« Tant que vous aurez la condition résolutoire, lui avait dit Dupont de Bussac, vous aurez là une maladie organique qui tuera tout germe de crédit. Tant que vous ne l'aurez pas fait disparaître de votre loi, sachez que votre crédit est mort-né, vous aurez attaché à ses flancs une cause perpétuelle de ruine, *ut lepra cuti* (1). »

Moi, lui avait dit d'un autre côté M. Valette « je regarde le maintien de l'action résolutoire comme un hommage que vous rendrez à la fois aux anciennes traditions, et, pour ainsi dire, à la législation des siècles, au droit de propriété, à la liberté des conventions, ce qui me paraît beaucoup l'emporter sur les avantages très hypothétiques et très contestables du crédit foncier, qu'on prétend établir sur la suppression de l'action résolutoire. »

Le choix était difficile. Mais ces mots venant de la bouche du grand jurisconsulte ont tellement retenti, que la Chambre, à une majorité de 414 voix contre 255, adopta, au lieu de s'engager dans une voie de hardie destruction, le principe de la publicité indirecte du droit résolutoire proposé dans l'amendement Rouher. Malgré le vote de l'Assemblée, les événements qui suivirent, empêchèrent l'amendement adopté d'entrer en pra-

(1) *Moniteur off.*, 1850, décembre, p. 3603.

tique. Il resta encore à l'état de simple document jusqu'en 1855, lorsqu'il fut inséré dans la loi sur la transcription qu'on était en train de voter, en devenant l'art. 7.

C. — L'ART. 7 DE LA LOI DU 23 MARS 1855

Texte de l'art. 7. — Publicité indirecte.

Bien que d'une portée plus restreinte, la rédaction de l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855 ne diffère pas beaucoup de celle de l'amendement Rouher adopté par l'Assemblée législative en 1850.

« L'action résolutoire établie par l'art. 1654 du Code Napoléon, dit notre texte, ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui se sont conformés aux lois pour les conserver. »

Comme nous le voyons, au lieu de pourvoir directement à la publicité du droit résolutoire, le législateur se contenta, en adoptant le système de publicité indirecte du susdit amendement, de lier ensemble les deux moyens de garantie dont dispose le vendeur, de telle sorte que l'existence et la validité de l'un dépendissent de l'existence et de la validité de l'autre. Il les a si étroitement liés que même si le vendeur voulait les séparer par une clause expresse il ne le pourrait pas. Il ne pourrait pas, par exemple, renoncer à son privilège, en donner main-levée et se réserver en même temps l'action résolutoire,

parce que, en la solidarisant au privilège, le législateur a voulu qu'elle disparût avec lui.

Etant ainsi, le droit qu'a le vendeur de résoudre la vente pour non paiement du prix profite de la publicité du privilège. Tant que le privilège sera conservé par la publicité les tiers seront avertis implicitement de l'existence de l'action résolutoire. Se fût-il, au contraire, éteint pour une cause quelconque, les tiers n'ont plus rien à craindre, car l'extinction du privilège entraîne l'extinction du droit résolutoire.

« Quand j'aurai aliéné ma propriété, disait M. Rouher en 1850, si je néglige de conserver mon privilège, si j'en donne mainlevée, je perdrai par voie de conséquence forcée le bénéfice de mon action résolutoire. Quand je ne pourrai pas exercer mon privilège, je ne pourrai pas exercer mon action résolutoire ; de telle sorte que la publicité du privilège lui-même constitue la publicité de l'action résolutoire. »

En quoi consiste cette publicité ?

Le vendeur privilégié, nous dit l'art. 2108, C. civ., conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due ; la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription. Le conservateur sera néanmoins tenu, ajoute-t-il plus loin, sous peine de dommages-intérêts envers les tiers et malgré la transcription de l'acte de vente, d'inscrire d'office le privilège du vendeur sur le registre des inscriptions.

Le législateur a donc estimé que les tiers seront suffisamment prévenus de l'existence du privilège par la transcription du contrat, qui en reproduisant la teneur entière, les avertit que le prix est encore dû en tout ou

en partie, jointe à l'inscription d'office qui, bien qu'auxiliaire — la transcription seule valant inscription — facilitera les recherches dans les registres.

Ces deux formalités — transcription, inscription d'office — sont les seules mesures de publicité, qui doivent porter à la connaissance des tiers dans les termes de l'art. 7, en même temps que le privilège, l'action résolutoire du vendeur.

Dans l'état actuel de la législation la transcription prescrite par l'art. 2108 est faite par les soins de l'acheteur. Mais si le vendeur le veut, il peut publier lui-même son privilège par voie d'inscription, car l'art. 2108 l'en dispense à titre de faveur à laquelle il peut renoncer.

Il aura même intérêt de pourvoir à la publicité, lorsque, l'acheteur tardant à transcrire, le privilège risque de s'éteindre.

Pendant combien de temps le privilège et par conséquent l'action résolutoire peuvent-ils être rendus publics ?

Tant que l'immeuble se trouve dans le patrimoine de l'acheteur, la loi n'a pas fixé de délai pour la conservation du privilège, car vis-à-vis de l'acheteur et de ses ayants-cause à titre universel il se conserve en dehors de toute publicité. Cela se comprend facilement car l'acheteur, mieux que tout autre, connaît dès la vente qu'ele prix n'a pas été payé ; il n'a pas besoin — pas plus que ses ayants-cause à titre universel qui sont tenus de tous les actes de leurs auteurs — d'être averti au moyen de la publicité que le vendeur jouit d'un privilège. De sorte que, l'acheteur eût-il pourvu à la transcription du titre d'acquisition ou non, l'inscription opérée d'office ou sur sa propre demande se fût-elle périmée, le vendeur peut toujours inscrire utilement son privilège si l'immeuble

n'a pas fait l'objet d'une revente. La conséquence en est, que pendant toute cette époque il n'a pas à s'inquiéter non plus de l'existence de l'action résolutoire, car tout comme le privilège auquel la loi l'a solidarisée, elle se conserve à l'égard de l'acheteur et de ses ayants-cause à titre universel indépendamment de toute publicité.

Si, au contraire, l'immeuble dont le prix est encore dû vient de sortir du patrimoine de l'acheteur, les choses changent complètement.

Le vendeur ne peut plus inscrire son privilège que jusqu'au moment de la transcription de la revente ; à moins qu'on se trouve dans l'hypothèse de l'art. 6 de la loi du 23 mars 1855, qui, pour le protéger contre les effets d'une revente précipitée — résultat de la collusion frauduleuse entre l'acheteur et un tiers — lui accorde un délai de 45 jours à partir de la première vente.

Etant ainsi, il perdra non seulement l'exercice du privilège mais aussi celui de l'action résolutoire, si les deux formalités exigées pour leur conservation ou une inscription spéciale requise par le vendeur, n'ont pas été accomplies dans les 45 jours qui ont suivi la convention ou jusqu'au moment où la revente a été transcrite.

En dehors de ces deux hypothèses, il y a d'autres événements qui peuvent enlever au vendeur la faculté d'inscrire son privilège, même si l'immeuble n'est pas sorti des mains de l'acheteur et qu'on se trouve encore pendant le délai de 45 jours. Ce sont la faillite de l'acheteur et sa mort suivie de l'acceptation bénéficiaire ou de la vacance de sa succession. Les droits d'hypothèque et de privilège valablement acquis, décident en effet les art. 2146, C. civ. et 448 Comm., ne pourront jamais être inscrits après le jugement déclaratif de la faillite, ou après

l'ouverture de la succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ou restée vacante (1).

Le législateur a voulu établir une sorte d'égalité entre les créanciers qui, au jour de ces événements, n'ont pas inscrit leurs droits de préférence, pour empêcher que quelques-uns d'entre eux, mieux informés sur l'état de solvabilité de leur débiteur, ou plus près du lieu de l'ouverture de la succession s'inscrivent avant les autres.

Donc si le privilège du vendeur n'a pas été conservé avant que ces événements se soient produits, il s'éteint, au moins au regard des créanciers de la faillite, ou d'autres créanciers héréditaires. Cette extinction du privilège n'avait aucune influence sur le sort de l'action résolutoire sous l'empire du Code civil, car l'action résolutoire survivait au privilège ; elle était indépendante. Que faut-il décider sous le régime de solidarité établi par l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855 ? Et d'abord :

La faillite de l'acheteur entraîne-t-elle l'extinction de l'action résolutoire ?

La question a été vivement discutée dans la doctrine et dans la jurisprudence.

Cela s'explique, car la solution qui paraît le mieux commandée par les textes, est contestable d'après l'équité.

On a émis trois systèmes :

Certains auteurs (2) défenseurs enthousiastes des intérêts du vendeur vont si loin, qu'ils contestent au jugement déclaratif non seulement l'effet d'entraîner l'ex-

(1) Aux termes de l'art. 5, al. 2 de la loi du 4 mars 1899, aucune inscription ne peut plus être prise après le jugement déclaratif de liquidation judiciaire.

(2) PAUL PONT. *Privilèges et hypothèques*, t. II, n° 902 et s.

tion de l'action résolutoire, **mais** aussi celui d'arrêter l'inscription du privilège.

Les art. 2146 C. civ. et 448 Com. disent-ils, ne parlent que de l'inscription ; par conséquent ils s'appliquent seulement aux privilèges qui se conservent par voie d'inscription. Le privilège du vendeur leur est complètement étranger ; il se conserve par la transcription de l'acte de vente. Etendre l'application de ces textes au privilège du vendeur c'est interpréter largement une disposition qui, édictant une déchéance, doit être entendue restrictivement. Cela n'est pas possible.

C'est un argument mal fondé, car les deux articles cités visent tous les privilèges et les hypothèques, dont l'opposabilité à l'égard des tiers dépend d'une formalité de publicité quelconque ; les privilèges qui se conservent par l'inscription aussi bien que ceux qui se conservent par la transcription, d'autant plus que la loi a soin de dire dans l'art. 2108 Code civil que la transcription vaut inscription.

Aussi le laisserons-nous de côté, car aujourd'hui la doctrine, bien qu'encore divisée à d'autres points de vue, reconnaît unanimement que le jugement déclaratif de la faillite enlève au vendeur tout moyen de conserver son privilège (1).

D'autres auteurs, tout en reconnaissant que le jugement déclaratif a pour effet la perte du privilège non inscrit, se sont contentés de nier purement et simplement l'extinction de l'action résolutoire.

Nous n'entrerons pas dans tous les détails de leur argumentation, car cela nous entraînerait trop loin, mais

(1) BAUDRY et DE LOYNES, *Nantissement*, n° 1559.

nous en signalerons quelques-uns parmi les plus intéressants et persuasifs.

Le vendeur, disent-ils, ne perd pas à la suite du jugement déclaratif l'exercice de l'action résolutoire, pour le motif que l'art. 7 qui subordonne l'extinction de cette action à l'extinction du privilège et dont les conditions d'application sont précisément déterminées, ne vise pas l'hypothèse de la faillite.

Pour que ce texte soit applicable, ou exige en effet trois conditions : 1^o que le privilège soit éteint ; 2^o que le vendeur se trouve en face des tiers ayant acquis des droits réels du chef de l'acheteur ; 3^o que ces tiers se soient conformés aux lois pour la conservation de leurs droits ainsi acquis.

Or, ajoutent-ils, ces conditions ne sont pas réunies en cas de faillite.

D'abord, le jugement déclaratif n'éteint pas le privilège du vendeur ; il le rend simplement inopposable à la masse et à elle seule. Le privilège n'est pas éteint, car le vendeur peut l'exercer même après la faillite vis-à-vis du failli, des tiers détenteurs de l'immeuble, aussi bien que vis-à-vis des créanciers de l'acquéreur postérieurs à la faillite, car enfin le vendeur recouvre la pleine liberté de l'inscrire aussitôt après la disparition, l'effacement de la faillite.

Le vendeur, se trouve-t-il au moins vis-à-vis des tiers ayant acquis des droits réels sur l'immeuble ? Non plus, répondent ces auteurs, car les créanciers de la masse ne sont que des créanciers chirographaires ; ils représentent simplement le failli, ils exercent ses droits, mais n'en ont aucun de leur chef sur les immeubles qui lui appartiennent encore. Si l'art. 490 Code comm. oblige les

syndics de prendre une inscription sur les immeubles du failli, c'est dans un but de conservation, c'est parce que la loi a voulu entourer la faillite d'une publicité plus large et non pas parce que les créanciers de la masse auraient un droit réel spécial sur l'immeuble dont le prix n'a pas été payé (1).

Et puis, même si les créanciers avaient un droit réel, concède une minorité de ces auteurs, ce droit n'entrerait pas dans la catégorie des droits protégés par l'art. 7, qui ne vise que les sous-acquéreurs et leurs ayants cause (2).

Vu toutes ces considérations, concluent ces auteurs, l'art. 7 ne peut pas s'appliquer au cas de faillite, et le vendeur conserve même après le jugement déclaratif le droit d'intenter son action résolutoire.

La jurisprudence a pendant longtemps approuvé ce système. Dans un arrêt du 1^{er} mai 1860, S. 60.1.602, la Cour de cassation, en confirmant l'arrêt de la Cour de Bordeaux du 15 juillet 1857, S.57.2.641, décide que : « le vendeur dont le privilège n'a pas été inscrit avant la faillite de l'acquéreur, n'en conserve pas moins le droit d'exercer l'action résolutoire à l'encontre des créanciers de ce dernier, la faillite n'ayant pour effet que de rendre le privilège du vendeur inopposable à la masse, et non d'en opérer l'extinction dans le sens de l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855. »

Elle consacre le même système, en se fondant tour à tour sur les divers arguments que nous avons exposés, dans plusieurs autres arrêts (Grenoble, 24 mai 1860,

(1) VERDIER, *Transcription*, t. II, n° 652.

(2) DEMANGEAT SUR BRAVARD, V. p. 297.

S. 60.2.526 ; Lyon, 6 avril 1865, S. 66.2.196 et enfin Bordeaux, 15 février 1875, D. 77.2.191).

Le système qui a cependant triomphé dans la doctrine et auquel la jurisprudence a fini par se rallier, est celui — déjà depuis longtemps défendu par des auteurs comme Mourlon (1), Troplong (2), etc., — qui admet sans distinction, que la perte de l'action résolutoire a lieu toutes les fois que pour une cause ou pour une autre le privilège s'est éteint.

En cas de faillite, ce système reconnaît que le privilège non inscrit s'éteint ; la distinction faite par nos adversaires, disent ses partisans, est trop subtile, car qu'est-ce que l'extinction d'un privilège comme de tout droit quelconque, sinon l'impossibilité de l'exercer ? Que cette extinction, ce défaut d'exercice — pour employer l'autre formule — soit totale ou partielle cela importe peu à l'application de l'art. 7. Le législateur a voulu simplement assurer la publicité de l'action résolutoire en la solidarisant au privilège ; or, ce résultat ne sera atteint qu'autant que l'action résolutoire partagera sans tempérament le sort de celui-ci. Tant qu'il restera un seul cas où l'extinction du privilège n'ait pour conséquence fatale celle de la résolution, ce but sera manqué. Les deux garanties doivent donc s'éteindre en même temps, toujours et dans la même mesure.

Quant à l'assertion que les créanciers de la masse ne jouissent pas d'un droit réel dans le sens de l'art. 7 — également présentée par les partisans du second système — elle n'est pas plus fondée que celle que nous venons de réfuter.

(1) Appendice, n° 379.

(2) *Transcription*, n° 295.

Aujourd'hui la doctrine reconnaît que l'art. 490, Code commerce, crée au profit de la masse une véritable hypothèque légale, qui doit être portée à la connaissance des tiers comme toute autre hypothèque au moyen d'une inscription (1).

Etant ainsi, les créanciers de la masse, chirographaires jusqu'alors, obtiennent après le jugement déclaratif de la faillite un droit réel sur l'immeuble et deviennent, au moins depuis l'inscription de ce droit, de véritables tiers dans le sens de l'art. 7.

Que ce texte ne considère pas comme tiers que les sous-acquéreurs de l'immeuble et leurs ayants cause, c'est très peu probable. Une pareille limitation serait contraire aux explications données dans l'exposition des motifs où l'on dit que la disposition de l'art. 7 vise « tous les tiers de bonne foi et qui ont rempli les formalités pour consolider leur droit (2) », contraire aux termes de l'amendement Rouher qui est l'origine de notre texte et qui visait également tous « les créanciers inscrits (3) », contraire enfin à ses propres termes qui sont conçus d'une façon tout à fait générale : « au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur, etc. ».

La jurisprudence s'est déclarée depuis 1891 partisan de ce système.

La Cour de cassation dans un arrêt du 24 mars 1891, S. 91.1.209, revenant sur l'opinion qu'elle avait adoptée jusqu'alors, décide que « l'action en résolution du vendeur pour défaut de paiement du prix, dont le sort est

(1) Voyez BAUDRY et DE LOYNES, *Nantissement*, n° 967.

(2) Dalloz 1855, IV, p. 17, 1^{re} col., n° 12 *in fine*.

(3) MOURLON, *Transcription*, t. II, n° 791, 793.

intimement lié à celui du privilège, ne peut plus être exercée par le vendeur contre la masse lorsque le Syndic a pris inscription au profit de celle-ci, conformément à l'art. 490, Code com. ». Et depuis lors elle applique constamment la même solution (1).

La solution adoptée par la doctrine et consacrée par la jurisprudence constitue une situation bien dure pour les vendeurs à crédit, d'autant plus dure qu'elle est très souvent injuste. Qui ne sait qu'aujourd'hui même, les commerçants savent si bien cacher leur gêne, que la faillite tombe presque comme du ciel parmi les créanciers qui en sont stupéfaits ne l'ayant pu prévoir et que, par conséquent, surtout lorsqu'elle se produit aussitôt après la vente, le vendeur est dans l'impossibilité de pourvoir utilement à la conservation de ses garanties ?

Elle est injuste, car le vendeur se trouve ainsi définitivement déchu de la propriété de son immeuble, au profit de la masse, qui n'ayant rien déboursé pour son acquisition, s'enrichit injustement à son dépens, sans qu'il ait été pour peu que ce soit la cause de cette déchéance.

Toutes ces considérations sont bien vraies, nous devons le reconnaître ; mais elle n'est pas moins pour cela, la solution commandée par les textes, devant laquelle nous devons nous incliner.

Faut-il appliquer la même solution en cas de mort de l'acheteur, suivie de l'acceptation bénéficiaire ou de la vacance de sa succession ?

(1) Cass., 7 février 1898, D. 98.1.459 ; Bordeaux, 30 avril 1891, D. 93.2.207 ; Orléans, 22 mai 1896, D. 96.2.352 ; Trib. civ. Bourgneuf, 22 juin 1894, D. 95.2.190 ; Trib. civ. Gourdon, 11 janvier 1898, D. 99.2.369.

La question n'est pas difficile à solutionner. Ces deux événements : acceptation bénéficiaire, vacance de la succession entraînent, comme la faillite, la perte du privilège du vendeur, dans le sens qu'il ne peut plus l'inscrire à l'encontre des créanciers de la succession (art. 2146, C. civ.).

Aussi faut-il décider, qu'ils enlèvent au vendeur en même temps le droit de recouvrer la propriété de l'immeuble par l'exercice de l'action résolutoire, car l'art. 7 en proclame l'extinction toutes les fois que le vendeur perd le bénéfice du privilège.

Cette solution est d'autant plus fondée que, malgré le silence du Code, la doctrine et la jurisprudence ont toujours admis, que l'acceptation bénéficiaire d'une succession emporte de plein droit la séparation des patrimoines au profit des créanciers et des légataires du défunt (1) et que la séparation des patrimoines est un véritable privilège (2), par conséquent droit réel dans le sens de l'art. 7.

Cependant, la Cour de cassation, dans un arrêt du 27 mars 1861, S. 61.1.758, rejetant le pourvoi dirigé contre un arrêt de la Cour de Montpellier du 6 avril 1859, D. 59.2.113, n'a pas voulu accepter cette solution et a décidé que : « le vendeur dont le privilège n'a pas été inscrit avant l'acceptation bénéficiaire de la succession de l'acquéreur, peut encore exercer l'action résolutoire à l'encontre des créanciers de cette succession, lesquels ne sont pas, à son égard, des tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble dans le sens de l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855 ».

(1) Cass., 18 juin 1833, S. 33.1.730 ; 8 juin 1863, S. 63.1.379 ; 11 janvier 1882, S. 84.1.317.

(2) Pau, 10 janvier 1887, D. 87.2.173 ; Aix, 4 décembre 1893, S. 96.2.17 ; Cass., 27 juillet 1870, D. 71.1.352.

Nous avons ainsi exposé tous les événements qui, enlevant au vendeur d'immeuble le droit de conserver son privilège non encore inscrit, produisent l'extinction de l'action résolutoire. Mais il y en a d'autres qui éteignent le privilège malgré son inscription en temps utile ; ont-ils pour conséquence fatale l'extinction de l'action résolutoire ?

Que faut-il décider en cas de défaut de renouvellement de l'inscription au bout de dix ans ?

La réponse est très facile si l'immeuble dont le prix n'a pas été payé se trouve encore dans le patrimoine de l'acheteur ; car, dans ce cas, l'expiration du délai de 10 ans n'a pour effet que de mettre le vendeur dans la même situation que si aucune inscription n'avait été prise ; il conserve donc et son privilège et son action résolutoire.

Aussi, même si l'immeuble a été revendu, la réponse n'est pas difficile lorsque l'inscription périmée — requise par le vendeur faute de toute transcription de la part de l'acquéreur — servait seule à conserver le privilège ; car dans ce cas, aux termes des art. 2145, Code civil et 7 de la loi du 23 mars 1855 combinés, le vendeur perdra non seulement le privilège mais aussi son action résolutoire.

Le seul point plus délicat est celui de savoir, si le défaut de renouvellement de l'inscription d'office opérée par le conservateur — supposant que l'immeuble ne fait plus partie du patrimoine du vendeur — suffit pour éteindre le privilège et l'action résolutoire.

La jurisprudence s'est prononcée pour l'affirmative. Nous pouvons citer en ce sens un arrêt de la Cour de Montpellier du 6 avril 1859, J. P., 1859, p. 969 et un

autre de la Cour de Paris du 30 novembre 1860, D.61.2.75.

Certains auteurs — Gauthier dans une note sous la décision de la Cour de Montpellier, Paul Pont dans son volume des Privilèges au n° 274, Mourlon dans son traité sur la transcription au n° 694-695 — ont cependant critiqué cette solution.

Leur critique se fonde entièrement sur l'art. 2108 C. civ., dans les termes duquel le privilège du vendeur se conserve par la seule formalité de la transcription du titre d'acquisition — formalité dispensée de renouvellement ; — l'inscription d'office ne constituant qu'une mesure destinée à faciliter les recherches et dont l'inobservation est sanctionnée simplement par la peine en dommages-intérêts infligée au conservateur négligent. Comment, dit alors M. Gauthier, le défaut de renouvellement pourrait avoir une sanction plus énergique que celui de l'inscription elle-même, alors surtout que ce renouvellement n'est pas nécessaire pour la conservation du privilège, la transcription le conservant à l'infini ?

L'argument n'est pas à dédaigner.

Cependant le reste des auteurs est de la même opinion que la jurisprudence.

« En fait, dit M. Planiol (1), c'est par l'inscription d'office que les tiers sont prévenus : quand cette inscription disparaît par l'effet de la péremption, la vérité est que le privilège du vendeur devient occulte, car il faudrait remonter indéfiniment dans les registres de transcription, pour savoir s'il y a eu des ventes faites à crédit, et encore il faudrait vérifier si le prix n'a pas été payé depuis lors. »

(1) *Traité de droit civil*, t. II, n° 3046.

Pour cette raison plutôt pratique que juridique, la grande majorité de la doctrine, d'accord avec la jurisprudence, impose au vendeur de renouveler au bout de 10 ans l'inscription de son privilège prise d'office par le conservateur, sous peine de ne plus en bénéficier. Dans ces conditions il est évident que la perte du privilège emporte celle de l'action résolutoire.

Les notifications à fin de purge non suivies de surenchère éteignent-elles le droit de résolution ?

Supposons que l'immeuble ait été revendu à l'amiable et que le sous-acquéreur ait adressé au vendeur comme à tout créancier inscrit des notifications à fin de purge, conformes à l'art. 2185, C. civ.

S'il n'y a pas eu de surenchère, les créanciers hypothécaires et privilégiés, dit la loi, sont réputés avoir accepté les conditions proposées par le sous-acquéreur, et ne peuvent qu'invoquer leur rang pour se faire payer sur le prix offert ; perdent-ils en même temps l'action résolutoire ?

Certains auteurs l'ont contesté (1).

Il est vrai, disent-ils, que l'art. 7 soumet l'extinction de l'action résolutoire à l'extinction du privilège ; mais cette extinction doit être complète. Or, les notifications à fin de purge n'éteignent pas complètement le privilège du vendeur qui n'a pas surenchéri ; elles l'éteignent comme droit de suite, mais non pas comme droit de préférence, de sorte que le vendeur peut encore exercer l'action résolutoire jusqu'au moment où les délais prévus par les art. 753-755, Pr. civ., pour la production à l'ordre étant expirés, l'ordre clôturé, le privilège sera complè-

(1) PAUL PONT, *Privilèges*, n° 1332.

tement éteint par le paiement ou la consignation du prix.

Cette opinion fut consacrée par la jurisprudence dans un arrêt du 1^{er} mai 1860, D. 60.1.236.

Mais en 1879 la Cour revient sur cette jurisprudence et dans un autre arrêt qui se trouve au D. 80.1.409, décide que : « Le créancier subrogé dans le privilège du vendeur, qui, sommé de surenchérir puis de produire à l'ordre a laissé passer le délai légal sans faire de production, est déchu tant de son privilège que de l'action résolutoire, alors même que l'ordre n'est pas clos et que le prix n'a été ni payé ni consigné ».

C'est la solution juste, croyons-nous ; car ce que la loi veut c'est que l'extinction de la résolution suive de près et toujours celle du privilège, d'autant plus juste que le vendeur averti et sommé de surenchérir, n'ayant pas pris parti, peut être censé avoir renoncé aux garanties dont il jouit.

Et l'adhésion du vendeur à l'ordre ouvert à la suite d'une revente sur saisie ?

Pour que la question présente de l'intérêt il faut supposer, que le poursuivant ait omis de faire au vendeur inscrit la sommation ordonnée par l'art. 692, Proc. civ., l'obligéant de notifier au greffe la demande en résolution jusqu'au jour de l'adjudication, car c'est le seul cas où le vendeur conserve contre l'adjudicataire — l'art. 717, Proc. civ., ne s'appliquant plus — en dehors de son privilège, son action résolutoire.

Si nous trouvant dans cette hypothèse, un ordre est ouvert après l'adjudication et que le vendeur y adhère, peut-il ensuite demander la résolution de la vente ?

La négative nous semble évidente, car qu'est-ce que

l'adhésion du vendeur à l'ordre veut dire, sinon d'acquiescer à la revente sur saisie ?

Comment pourrait-il ensuite résoudre ce qu'il a reconnu d'une si évidente façon d'abord ?

Mourlon (1) faisait cependant une distinction : Si le vendeur, dit-il, aperçoit le risque de ne pas être intégralement payé en participant à l'ordre, et demande la résolution avant que celui-ci soit clôturé rien ne s'y oppose, il est libre de le faire. Mais du moment que les formalités ayant été accomplies, la clôture prononcée, ce droit lui est interdit, car le privilège est définitivement éteint et l'action résolutoire conformément à l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855 ne peut plus lui survivre.

Nous ne croyons pas que cette distinction soit juste, pour les mêmes raisons, que celles que nous avons produites en faveur de l'opinion que les notifications à fin de purge non suivies de surenchère seules, entraînent la perte de l'action résolutoire.

Sphère d'application de l'art. 7.

Nous savons maintenant en quoi consiste la publicité du droit de résolution du vendeur, quel est son mécanisme.

Il s'agit de préciser dans les développements qui vont suivre, quelle est sa portée d'application.

Notre texte ne nous parle que de l'action résolutoire établie par l'art. 1654. N'y a-t-il pas d'autres actions qui pourraient aussi bénéficier de la publicité qu'il organise ?

Nous allons voir. Il faut cependant remarquer dès à

(1) *Transcription*, n° 805.

présent que l'art. 7, rattachant la publicité du droit résolutoire à celle du privilège, exclue de sa sphère d'application toutes les actions non accompagnées de privilège ; et qu'ensuite, édictant une déchéance, il est un texte de stricte interprétation où l'argument de l'analogie ne doit pas être pris en considération.

Ce sont les deux remarques qui nous guideront constamment dans la détermination de cette sphère.

L'art. 7 s'applique à l'action résolutoire expresse, tout aussi bien qu'à la condition résolutoire tacite. — Le vendeur, nous l'avons déjà dit, tient le droit de résoudre la vente, soit de l'art. 1654, C. civ., qui le lui reconnaît par application du principe que la condition résolutoire est sous entendue dans tous les contrats synallagmatiques (art. 1184, C. civ.), soit de l'art. 1656 qui admet la validité de toute clause résolutoire expresse, insérée dans le contrat de vente.

La disposition de l'art. 7 s'applique-t-elle à la clause résolutoire expresse, aussi bien qu'à la condition résolutoire tacite ?

La difficulté provient de ce que notre texte ne parle que « de l'action établie par l'art. 1654 ».

Certains auteurs, notamment Laurent et Aubry et Rau (1), interprétant restrictivement l'art. 7, en refusent l'application au droit résolutoire fondé sur une clause expresse. L'art. 7, disent-ils, fait une distinction logique, car la clause résolutoire expresse opère de plein droit par une simple sommation — si les parties ont convenu ainsi —, tandis que l'art. 1654 ne joue que par une action en justice, auquel cas le juge peut même accorder à

(1) LAURENT, *Droit civil*, t. XXX, n° 129 ; AUBRY et RAU, t. IV, § 356, p. 402.

l'acheteur un délai de grâce. La destruction s'explique encore, ajoutent-ils, par ce fait qu'en cas de clause résolutoire expresse, il n'est pas nécessaire d'organiser une publicité spéciale ; faisant partie intégrante du titre d'aliénation, la simple lecture en sera suffisante pour avertir les tiers.

Ces arguments n'ont pas beaucoup de valeur. Qu'importe si la résolution opère de plein droit ou par voie d'action, du moment qu'elle produit toujours les mêmes effets à l'égard des tiers ?

Quant à la publicité résultant de l'acte de vente, elle n'est pas fameuse ; elle perd toute valeur pour les tiers qui ne savent pas lire, ou qui ne traitent pas directement avec l'acheteur originaire.

De sorte qu'il est permis de douter que le législateur ait pu la considérer comme suffisante, jusqu'au point de pouvoir se dispenser d'une publicité spéciale, pour la clause résolutoire expresse.

Au contraire, nous croyons que l'art. 7 s'applique, sans distinction, à la condition résolutoire tacite aussi bien qu'à la clause de résolution expresse, car s'il en était autrement, on arriverait à une situation bien fâcheuse — la clause résolutoire deviendrait de style — situation que le législateur a voulu éviter, en refusant le projet présenté par le Gouvernement à l'Assemblée législative en 1850.

La majorité de la doctrine qui s'est occupée de la question est favorable à la même opinion ; et la jurisprudence, dans un arrêt cité au Dalloz (1), n'a fait que la suivre.

(1) *Supplément Transcription*, n° 210.

S'applique-t-il aussi à l'action en répétition du copermutant ou du débiteur en cas de datio in solutum ?

L'échange ressemble beaucoup à la vente ; le législateur se dispense même de le réglementer spécialement sur bien des détails, en se contentant de renvoyer aux règles prescrites pour la vente (art. 1707, C. civ.).

Entre autres points de contact, le copermutant évincé de la chose par lui acquise — qui constitue l'équivalent en vue duquel il s'est dessaisi de son bien — peut, soit réclamer à son cocontractant des dommages-intérêts, soit répéter l'immeuble qui lui avait appartenu (art. 1705, C. civ.).

Cette action en répétition peut être au moins tout aussi nuisible aux intérêts des tiers quand elle reste occulte, que l'action en résolution du vendeur, car elle a pour effet de faire rentrer l'immeuble dans le patrimoine du copermutant libre de toute charge ou droit réel consenti sur lui dans l'intervalle, tel qu'il était au moment de l'échange en question.

C'est la raison pour laquelle, l'amendement Rouher l'assimilait à l'action en résolution du vendeur et la faisait bénéficier de la publicité indirecte organisée pour celle-ci, en créant en faveur du copermutant un privilège analogue à celui reconnu au vendeur par l'art. 2103, C. civ.

Que faut-il décider aujourd'hui, ayant en considération le changement subi par cet amendement devenu notre art. 7 ?

Nous distinguerons entre l'échange pur et simple et l'échange avec soulte.

L'échange pur et simple n'est pas une vente, parce qu'il n'y a pas créance de prix. La créance en dommages-

intérêts de l'art. 1705 ne représente, comme on l'a fort bien remarqué (1), que la réparation du préjudice causé au copermutant par suite de l'éviction subie, en proportion de ce préjudice et non pas la valeur de l'immeuble dont il s'est dessaisi au profit de l'autre partie, pour qu'elle puisse être considérée comme créance de prix. Par conséquent le copermutant ne jouira jamais d'un privilège pour son paiement (2) et l'application de l'art. 7 à son action en répétition sera matériellement impossible car elle en suppose un.

L'échange avec soulte est au contraire considéré, de l'avis de la doctrine et de la jurisprudence, comme un contrat mixte, en partie échange en partie vente et le copermutant jouit d'un privilège qui lui garantit le paiement de la soulte, véritable prix d'une partie de son immeuble (3).

Etant ainsi l'art. 7 lui est applicable.

Il ne faut pas cependant se tromper. L'art. 7 s'applique à l'action en répétition du copermutant seulement en tant que cette action est fondée sur le non paiement de la soulte ; car il se peut que le copermutant répète son immeuble en se fondant sur l'éviction par lui subie, de la chose reçue en échange, comme complément de la soulte et bien que celle-ci soit payée, et alors faute de privilège l'art. 7 cesse de s'appliquer.

Il n'y a pas au contraire à distinguer en ce qui concerne cette application, comme certains auteurs l'ont fait (4),

(1) MOURLON, *Examen critique*, n° 147.

(2) Il y a un arrêt dans ce sens, Cass., 26 juillet 1852, D. 52.1. 196.

(3) PLANIOL, vol. II, n° 2891. — Nancy, 9 janvier 1862, S. 62. 2.353 ; Cass., 11 mai 1863, S. 64.1.357.

(4) RIVIÈRE et HUGUET, *Questions*, n° 356-357.

selon que la soulte est plus ou moins importante. La distinction faite par Pothier, auquel ces auteurs ont emprunté leur critérium, très logique en l'espèce — il s'agit de déterminer quand il y a échange et quand il y a vente entre époux — n'est d'aucune importance pour résoudre la nôtre.

Que la soulte soit forte ou qu'elle soit au contraire insignifiante, son paiement sera toujours garanti par le privilège du vendeur, et l'action en répétition que le copermutant peut intenter, faute de paiement bénéficiera de la publicité de l'art. 7.

De l'action en répétition du copermutant il faut rapprocher celle reconnue au débiteur pour la chose donnée en paiement. Il ne s'agit pas de l'action en répétition que le débiteur peut intenter lorsque la dette ainsi acquittée n'existait pas, car cette action, dérivée de l'idée d'enrichissement sans cause, n'est entourée d'aucun privilège et l'art. 7 lui est étranger.

Il s'agit seulement de l'action qu'un pareil débiteur peut intenter pour recouvrer la chose donnée en paiement, lorsque le créancier refuse de le libérer ou de lui payer la soulte promise, en cas de *datio in solutum* avec soulte. Dans une hypothèse comme dans l'autre, la libération de la dette tout aussi bien que le paiement de la soulte, sont garanties par le privilège du vendeur : *dare in solutum est vendere*, et l'action en répétition sera régie par notre texte.

L'art. 7 est inapplicable à l'action résolutoire du constituant de servitude ou d'usage à titre onéreux. — Le constituant de servitude ou d'un droit d'usage ou d'habitation à titre onéreux peut, lorsque le prix stipulé ne lui a pas été payé, demander la résolution de l'acte ; mais, bien

que vendeur du droit constitué, il ne dispose pas du privilège de l'art. 2103, C. civ., car la chose aliénée dans ces hypothèses n'est pas susceptible d'en être grevé. Etant ainsi, l'art. 7 ne s'applique pas et l'action résolutoire se conservera toujours en dehors de toute publicité.

La même solution s'impose au sujet de l'action en révocation des donations pour inexécution des charges. — Le donateur qui a imposé au donataire certaines charges — en services ou argent — jouit en vertu de l'art. 954, C. civ., d'une action résolutoire si le donataire ne les exécute pas au moment convenu.

Etant ainsi, la question qui se pose tout de suite à l'esprit est de savoir, si les charges imposées au donataire ne sont pas un véritable prix, au moins lorsqu'elles consistent en argent et jusqu'à la concurrence de leur montant, si en d'autres termes une pareille donation n'est pas une véritable vente, dont l'auteur jouisse à côté de l'action résolutoire, du privilège reconnu au vendeur par l'art. 2103.

La réponse n'est pas sans intérêt, car s'il en était ainsi rien ne s'opposerait à ce que l'art. 7 lui soit applicable.

Nous ne le croyons pas.

L'amendement Rouher assimilait, il est vrai, au point de vue de la publicité, l'action du donateur pour non exécution des charges à celle du vendeur non payé, mais il ne faut pas oublier que ce texte faisait partie d'un projet de loi qui reconnaissait au donateur un privilège spécial.

Dans l'état actuel de la législation et avec la rédaction de l'art. 7, cette assimilation n'est plus possible.

Malgré l'opinion d'un nombre restreint d'auteurs (1)

(1) PAUL PONT, *Privil. et hypoth.*, pp. 159-160 ; COLMET DE SANTERRE, t. IX, n° 51 bis VI.

qui ont soutenu le contraire, la jurisprudence française s'est toujours prononcée dans le sens que le donateur n'a pas de privilège pour l'exécution des charges imposées au donataire, même pécuniaires (1). De sorte qu'aujourd'hui cette action résolutoire reste absolument clandestine.

Il faut cependant ajouter, qu'il y a des hypothèses où les charges sont tellement lourdes, que la donation perd complètement son caractère.

Dans ces hypothèses de ventes déguisées, la jurisprudence (2) reconnaît au donateur le privilège du vendeur et l'art. 7 s'applique normalement.

Le droit du vendeur de poursuivre la revente sur folle enchère n'est pas un droit de résolution dans le sens de l'art. 7. — Le vendeur aux enchères dispose pour le paiement du prix de deux garanties : d'abord, il peut invoquer comme tout vendeur d'immeuble le privilège de l'art. 2103, pour se faire colloquer par préférence sur le prix d'adjudication ; il peut ensuite, poursuivre la revente sur folle enchère si l'adjudicataire n'exécute pas les clauses du cahier des charges.

Ce droit de poursuivre la revente sur folle enchère ressemble beaucoup quant aux effets à une résolution ; c'est pourquoi on s'est demandé s'il ne tombe pas sous l'application de l'art. 7, c'est-à-dire s'il ne s'éteint pas lorsque le vendeur en justice ne peut plus invoquer son privilège.

La jurisprudence suivant l'opinion de la doctrine (3) s'est prononcée pour la négative.

(1) Paris, 11 mai 1886, S. 88.2.110.

(2) Cass., 21 décembre 1887, S. 88.1.412.

(3) VERDIER, II, *op. cit.*, n° 661 ; MOURLON, *op. cit.*, n° 830.

Dans un arrêt du 16 décembre 1857, S. 59.2.600 la Cour de Besançon a reconnu au vendeur, même après l'extinction du privilège, le droit de demander la revente sur folle enchère.

C'est, certainement, la solution la plus juste ; — car si, en bon interprète d'une disposition si utile pour le crédit public que l'art. 7, nous devons reconnaître à ce texte toute la portée pratique dont il est susceptible, nous ne devons pas oublier qu'il édicte une déchéance et que par conséquent il ne faut pas l'interpréter par voie d'analogie.

L'art. 7 soumet à l'extinction du privilège l'extinction de l'action résolutoire ; or, la revente sur folle enchère n'est qu'apparemment une résolution. La résolution poursuit le retour de l'immeuble dans le patrimoine du vendeur par la destruction complète du contrat de vente ; elle n'appartient qu'au vendeur et seulement pour non paiement du prix. La revente sur folle enchère, au contraire, peut être demandée par les créanciers titulaires d'un bordereau de collocation aussi bien que par le vendeur, pour non paiement du prix comme pour l'inexécution de toute autre charge ; elle n'aboutit jamais qu'à la substitution d'un nouvel adjudicataire à l'ancien, sans que la première adjudication soit anéantie.

Etant ainsi, le droit du vendeur de poursuivre la revente sur folle enchère n'est pas une résolution véritable ; elle ne peut pas bénéficier de la publicité organisée par l'art. 7, au préjudice de tous les tiers qui, ignorant le défaut de paiement du prix d'adjudication, ont contracté avec le premier adjudicataire et dont les droits disparaissent en même temps que le droit de celui-ci.

Inconvénients et lacunes de l'art. 7 de la loi du

23 mars 1855. — Nous avons vu que le législateur, n'osant pas organiser un système de publicité directe qui eût valu la suppression presque de la rétroactivité des clauses résolutoires, s'est contenté de ce système moyen de publicité indirecte qui consiste dans la soumission de l'action en résolution au privilège, de la publicité de l'un à la publicité de l'autre et qui avait l'avantage de porter cette action à la connaissance des intéressés sans violer les principes fondamentaux du Code. Ce système était d'autant plus pratique, qu'il dispensait le législateur de créer des règles nouvelles en ce qui concerne la publicité du droit résolutoire ; atteint-il cependant son but, protège-t-il suffisamment les tiers ?

Il y a des auteurs qui l'ont soutenu (1).

Bénéficiant de la publicité du privilège, l'action résolutoire est rendue publique par la transcription du titre d'acquisition, suivie de l'inscription d'office conforme à l'art. 2108.

Or, la transcription de l'acte qui donne naissance à un privilège, disent ces auteurs, est le plus sûr moyen de l'apporter à la connaissance des tiers, si sûr que le législateur « aurait dû le prendre pour règle et l'appliquer à tous les privilèges ».

Nous ne développerons pas davantage cette opinion que la majorité des auteurs ne partage pas.

La transcription du titre les contenant ne constitue, au contraire, qu'un mode imparfait de publicité pour les diverses causes d'éviction qui peuvent affecter une aliénation immobilière, surtout dans un système de transcription aussi incomplet que le système actuel français.

(1) PAUL PONT, *Privilèges et Hypoth.*, n° 262, p. 255.

Aujourd'hui, en droit français, la transcription est purement facultative. L'acheteur n'est pas obligé de transcrire immédiatement son titre, car, la propriété se transmettant par le seul effet du consentement, il n'a pas besoin d'accomplir cette formalité, pour se mettre dans la possession de l'immeuble et jouir de toutes les prérogatives pratiques du droit de propriété. En omettant de transcrire il ne risque que de se voir évincé par un autre ayant cause du même propriétaire plus diligent que lui. Il n'y a qu'un seul cas où la loi impose à l'acquéreur de transcrire : c'est la purge. L'acheteur ayant omis de transcrire ne peut pas purger, dit le Code dans l'art. 2181.

Quant au vendeur, lui non plus, n'est pas forcé de pourvoir à la publicité de ses droits, tant que l'immeuble n'est pas sorti du patrimoine du vendeur ou qu'on se trouve encore dans le délai de 45 jours à partir de la vente.

De sorte que, jusqu'au moment où l'acheteur se décide à transcrire, ou jusqu'au jour de la transcription de la revente qui enlève au vendeur le droit d'inscrire utilement son privilège, — moment souvent très éloigné —, l'action résolutoire tout comme le privilège reste clandestine et menace les créanciers hypothécaires de l'acheteur, sans que ceux-ci soient avertis de son existence.

Le législateur aurait pu atténuer cet inconvénient, en mettant une fin à cette période d'incertitude.

Ainsi, il aurait pu limiter le droit du vendeur d'inscrire son privilège vis-à-vis de créanciers hypothécaires à un délai déterminé — 45 jours par exemple —, comme il l'a fait vis-à-vis de sous-acquéreurs. Une pareille mesure aurait diminué le danger sans le supprimer, car si réduit qu'il soit, l'admission d'un délai pendant lequel un droit

résolutoire puisse conserver son effet rétroactif à l'état occulte, constitue un danger pour les tiers qui contractent sur la foi du titre affecté pendant ce délai, et avant qu'aucune inscription soit prise.

Pour que les tiers soient complètement protégés, un bon système devrait imposer que la transcription fût opérée avant que quelque inscription ait été prise sur l'immeuble du chef de l'acquéreur.

M. Besson, dans son ouvrage sur les livres fonciers, propose qu'aucune inscription pour cause de transfert ou d'hypothèque ne puisse être prise sur un immeuble, avant que l'aliénateur ou l'auteur de l'affectation ait lui-même consolidé sa propriété à l'égard des tiers par voie de transcription.

‘Ce système violerait peut être théoriquement le principe de la rétroactivité, mais la violation serait sans portée pratique, car le titulaire du privilège ou de la résolution aurait toujours le pas sur les autres titulaires de droits réels, grâce à la transcription de son titre qui serait toujours et forcément antérieure. Ce système aurait en échange la qualité d'avertir les tiers toujours et à temps de l'existence de la cause d'éviction.

Le second inconvénient de l'art. 7 découle du principe adopté lui-même : parce que la publicité de l'action résolutoire suppose l'existence d'un privilège, elle reste forcément étrangère aux autres actions de la même nature, non accompagnées de privilège.

Etant ainsi, notre conclusion est, que la législation actuelle ne pourvoit qu'insuffisamment à la publicité de ce droit de résolution, qui à cause de sa fréquence dans la pratique et des effets dangereux qu'il produit, aurait mérité une plus sévère réglementation.

§ 2. — DE LA PUBLICITÉ VIRTUELLE DE QUELQUES
DROITS RÉSOLUTOIRES

Bien que complètement exclus des prévisions de la loi du 23 mars 1855, il y a certains droits résolutoires dont la publicité est virtuellement assurée par la publicité du titre d'acquisition.

Nous voulons faire allusion au pacte de réméré et à la clause de retour conventionnel, tout autant qu'aux autres clauses résolutoires expresses.

Tous ces droits de résolution, par le fait qu'ils font partie de l'acte écrit dressé lors de la vente, sont portés à la connaissance des tiers en même temps que celui-ci.

En apparence cette publicité semble protéger suffisamment les tiers. Lors de l'enquête hypothécaire de 1841, quelques cours d'appel reconnaissaient même qu'en ce qui concerne la publicité des causes de résolution expresses, la réforme n'était pas du tout nécessaire, car les tiers, disait-on, n'ont qu'à rechercher dans le registre des transcriptions pour qu'ils en soient complètement avertis (1).

Nous ne croyons pas, que cette publicité résultant de la transcription, puisse suppléer la publicité directe des clauses résolutoires expresses.

Nous ne le croyons pas, parce que d'abord, la transcription étant purement facultative, si les tiers seront en fait très souvent avertis de l'existence des clauses résolutoires expresses menaçant une acquisition quel-

(1) MARTIN (Du Nord), *Documents*, t. I, pp. 428, 493.

conque, rien ne les protégera contre leur effet rétroactif, lorsque — comme il arrive dans la majorité des cas — la transcription ayant été omise, ils les auraient ignorées ; parce que, en second lieu, le conservateur n'étant pas obligé — comme dans l'hypothèse du vendeur — de prendre une inscription d'office, les tiers seront réduits, même si la transcription a été opérée, à cette recherche difficile qu'est la recherche dans les registres de transcriptions en France.

Etant ainsi, malgré cette publicité de fait, — virtuelle pourrions-nous dire — la publicité des causes de résolution expresses compte aussi parmi les lacunes du système actuel de publicité, qui doivent être remplies.

SECTION II

Droits de nullité soumis à la publicité.

Parmi les innombrables vices qui peuvent affecter un transfert immobilier et l'anéantir rétroactivement, très peu nombreux sont ceux dont la législation actuelle porte l'existence à la connaissance des tiers. De même que lorsqu'il s'agit de la publicité des clauses résolutoires, nous ne rencontrons que des règles isolées, d'une portée plus ou moins large et d'une efficacité relative. Le législateur s'est contenté d'organiser d'une façon directe la publicité du droit d'annulation, résultant de l'indisponibilité dont l'immeuble aliéné était frappé soit en qualité d'immeuble saisi, soit en qualité d'immeuble grevé de substitution.

La transcription de la saisie immobilière et celle des substitutions permises, sont les seules mesures remarquables ; elles feront l'objet de nos deux premiers paragraphes. Quant aux autres nous les réunirons dans un troisième intitulé : *D'autres droits de nullité rendus publics* ; elles ne sont que des dispositions éparses, édictées en vue d'assurer, à quelques vices provenant surtout d'incapacités personnelles, une certaine publicité de fait, insuffisante pour avertir les tiers d'une façon permanente et absolue.

§ 1. — DE LA PUBLICITÉ DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE.
— GÉNÉRALITÉS

Pour mieux assurer aux créanciers la réalisation de leur gage, la loi enlève au débiteur saisi, entre autres prérogatives, celle d'aliéner l'immeuble saisi ou de le grever de charges réelles. Procédant ainsi le législateur a suffisamment pourvu aux intérêts des créanciers poursuivants ; mais s'il s'était borné de restreindre ainsi le droit du propriétaire saisi, il aurait fait œuvre incomplète, car il aurait sacrifié les intérêts des tiers non moins dignes de protection. Pendant la saisie le débiteur reste en droit propriétaire de l'immeuble ; en fait, le plus souvent il en conserve l'administration et quant aux registres publics, la transcription de son droit de propriété ne se trouve en rien contredite.

Ces circonstances de droit et de fait peuvent être funestes aux tiers qui seront tentés de contracter avec le saisi, sans qu'ils sachent, sans qu'ils puissent savoir que

L'immeuble est indisponible entre ses mains par suite d'une saisie immobilière.

Mais le législateur ne s'est pas arrêté à mi-chemin. Après avoir favorisé les créanciers saisissants en leur procurant des moyens sûrs et rapides d'exécution, il a eu soin d'avertir en même temps les tiers qu'une pareille procédure aurait pu préjudicier, en ordonnant, dans l'art. 678, C. pr. civ., la transcription de la saisie immobilière.

Pour faciliter les développements que nous donnerons sur cette mesure de publicité, rappelons brièvement les diverses phases de la saisie immobilière.

La saisie immobilière est une voie d'exécution qui commence par un commandement adressé au débiteur, avec invitation de payer la dette dans les 30 jours sous sanction de voir son immeuble saisi (art. 673, C. pr. civ.). Les trente jours s'étant écoulés sans que le créancier ait été désintéressé, on procède à la saisie de l'immeuble ; l'huissier dresse le procès-verbal prévu par les art. 674-676, Pr. civ. Dans les quinze jours de la clôture du procès-verbal, la saisie est portée à la connaissance du débiteur, par la dénonciation prescrite dans l'art. 677, pour qu'il apprenne, que le commandement n'était point une vaine menace et que l'immeuble a été réellement saisi. Ensuite, dans les quinze jours qui suivent la dénonciation, le procès-verbal de saisie et l'exploit de dénonciation, dit l'art. 678, seront transcrits.

Nous voyons ainsi qu'après avoir disposé que la saisie soit portée à la connaissance du débiteur — la première personne qui y est intéressée directement — le législateur s'occupe des tiers et les avertit que l'immeuble en question est engagé dans une procédure qui le frappe d'in-

disponibilité, que, par suite, le saisi n'est plus capable d'en disposer et qu'en en disposant il ne peut concéder que des droits nuls.

Ajoutons, cependant, que l'ordre de ces deux formalités — dénonciation et transcription — n'est tel que depuis la loi de 1841 ; auparavant la transcription précédait la dénonciation.

Ceci rappelé passons à l'étude de la publicité organisée par l'art. 678, pour la saisie immobilière.

En quoi consiste cette publicité ?

Aux termes de l'art. 678, elle consiste dans la transcription du procès-verbal de saisie et de l'exploit de dénonciation, donc dans leur copie intégrale. Ce texte a fait naître dès son apparition les deux questions suivantes :

1^o La transcription de l'exploit de dénonciation est-elle indispensable ?

2^o Si, malgré les termes de l'art. 678 qui supposent que la dénonciation du procès-verbal de saisie a précédé la transcription, cette formalité a eu lieu avant, quelle en sera la valeur ?

Lors de la discussion qui a eu lieu à la Chambre en 1841, la transcription obligatoire et intégrale de l'exploit de dénonciation a été combattue dans les termes suivants : « Quelle est l'utilité de la transcription d'un acte de procédure, se demandait-on ? On conçoit très bien l'avantage de faire transcrire la saisie ; il faut donner à cet acte toute la publicité possible ; mais la transcription d'un acte de procédure est-elle nécessaire ? Pourquoi ne pas faire aussi transcrire les actes qui suivent ? »

Aujourd'hui les auteurs reconnaissent que la transcription de l'exploit de dénonciation est indispensable,

bien qu'elle n'apporte aucun renseignement qui ne soit compris dans la transcription du procès-verbal, pour le motif que cette formalité n'ayant qu'une teneur de quelques lignes, l'observation de la loi n'est pas difficile à réaliser.

Quant à la seconde question, une partie de la jurisprudence (1), d'accord avec une partie de la doctrine, a décidé que la transcription du procès-verbal de saisie, opérée avant la dénonciation de la saisie est valable ; mais qu'alors « l'interdiction de la faculté d'aliéner, dont l'art. 686 frappe le saisi à compter du jour de la saisie est suspendue jusqu'au moment où la transcription a reçu son complément indispensable par la dénonciation au saisi ».

La majorité des auteurs et l'autre partie de la jurisprudence, ont cependant repoussé cette opinion comme contraire aux art. 677-678, qui décident que la saisie doit d'abord être notifiée au débiteur saisi et que seulement après cette notification, elle doit être transcrite au bureau des hypothèques en même temps que l'exploit de dénonciation.

Ainsi un arrêt de la Cour de Toulouse du 21 août 1853, D. 55.2.74, décide et avec juste raison, que la transcription du procès-verbal de saisie qui a précédé la dénonciation est nulle.

Où doit-on transcrire le procès-verbal de saisie et l'exploit de dénonciation ?

L'art. 678 nous répond : « sur le registre à ce destiné, au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouvent dans l'arrondissement ».

(1) Grenoble, 28 janvier 1854, S. 54.2.438.

Le conservateur est donc obligé de tenir, outre le registre des transcriptions et inscriptions, un registre spécial pour la transcription des saisies immobilières.

La transcription aura lieu, ajoute notre texte, « au bureau de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouvent dans l'arrondissement » : Donc si la poursuite s'exerce contre un ensemble de biens — contre l'actif d'une société par exemple, — et si de cet ensemble font partie plusieurs immeubles situés dans des arrondissements différents, une inscription est nécessaire au bureau des hypothèques de chaque arrondissement. Cette obligation se comprend facilement ; car si la transcription n'avait lieu qu'au bureau des hypothèques d'un seul arrondissement, par exemple de celui où se trouve le tribunal devant lequel on poursuit la saisie, les tiers ne seraient avertis qu'au sujet des immeubles qui y sont situés.

Qui doit pourvoir à la transcription exigée par l'art. 678 ?

La loi n'a rien dit à ce point de vue.

On a décidé cependant, en argumentant de l'art. 676, al. 6, C. pr. civ. et de l'art. 7 de l'ordonnance du 10 octobre 1841, que c'est l'avoué poursuivant qui est chargé de faire opérer la transcription.

S'il néglige d'exécuter cette obligation, il sera responsable personnellement, des conséquences que son fait ou sa faute ont entraînées, comme tout mandataire salarié. Mais il ne sera pas tenu d'accomplir la transcription, par le seul fait que son nom a été mentionné dans le procès-verbal de saisie ; pour qu'il soit responsable de l'inaccomplissement de la transcription dans le délai fixé par la loi, il faut qu'on l'ait chargé de l'opérer, en lui en-

voyant le procès-verbal et l'acte de dénonciation en temps utile.

Pendant quel délai peut-on l'opérer ?

La loi limite ce délai aux quinze jours qui suivront le délai accordé pour la dénonciation.

La doctrine et la jurisprudence admettent constamment, que dans le calcul de ces quinze jours il ne faut pas compter le jour du départ — *le dies a quo*, — mais qu'en revanche il faut tenir compte du *dies ad quem* (1).

Ce délai de quinze jours comprend aussi bien les jours fériés ; la jurisprudence a décidé que la transcription opérée un jour férié serait parfaitement valable, car aucune loi n'en prononce la nullité. Ajoutons cependant, que le conservateur n'est pas obligé d'agir un jour férié, de sorte qu'en décidant ainsi, la jurisprudence confirme une faveur que le conservateur ferait à quelques personnes en acceptant une requision de transcription un jour férié.

Obligations du conservateur. — Du moment que la transcription a été requise, le conservateur est obligé de l'exécuter, à moins que, dit la loi, une précédente saisie ne soit déjà opérée, car saisie sur saisie ne vaut (art. 680, Pr. civ.).

Mais rien ne l'empêche d'opérer la transcription d'une saisie postérieure, alors qu'il sait seulement qu'une première saisie existe, si celle-ci ne lui a pas été présentée à la transcription.

S'il ne peut pas procéder à la transcription de la saisie à l'instant où elle lui est présentée, dit l'art. 680, C. pr. civ., il fera mention, sur l'original qui lui sera laissé des

(1) Cass., 16 janvier 1822, S. 22.1.262.

heures, jour, mois et an auxquels il aura été remis, et en cas de concurrence, le premier présenté sera transcrit.

Sanction du défaut de transcription. — La transcription fait partie des formalités essentielles de la saisie immobilière.

Elle sépare les deux principales phases de cette procédure, la phase simplement préparatoire de la saisie proprement dite, de sorte qu'elle constitue le moment à partir duquel l'immeuble est déclaré indisponible entre les mains du saisi.

Etant ainsi, l'observation de la publicité est parfaitement assurée et les intérêts des tiers suffisamment protégés : car avant qu'elle soit transcrite la saisie immobilière ne produit aucun effet, ni vis-à-vis des tiers, ni vis-à-vis du saisi lui-même.

§ 2. — DE LA PUBLICITÉ DES SUBSTITUTIONS PERMISES

Une des plus radicales réformes opérées par le Code civil, fut sans doute la prohibition des substitutions, qui avaient été si fréquentes dans l'ancien droit.

Instruments purement aristocratiques et inégalitaires, servant à protéger la splendeur des grandes familles contre l'émiettement de leur fortune, les substitutions devaient disparaître après l'introduction des principes démocratiques opérée par la grande Révolution de 1789.

Outre la cause de l'antagonisme qui existait entre les nouveaux principes et ces institutions, le Code les a encore formellement prohibées, pour le motif qu'elles s'opposaient à la circulation des immeubles et au développement du crédit foncier.

La charge de conserver et de rendre a pour conséquence de frapper les biens auxquels s'applique d'une sorte d'indisponibilité, de les mettre hors du commerce, dans ce sens, que toutes les aliénations et les constitutions de droits réels, consenties par le grevé, ne seront pas opposables à l'appelé ; elles seront nulles par rapport à lui dès que la substitution sera ouverte.

De tous les inconvénients résultant des substitutions, c'est peut-être le plus grave et c'est lui qui a provoqué en premier lieu la prohibition de l'art. 896, C. civ.

Le Code a cependant conservé, à titre d'exception, quelques cas où la substitution est possible, bien que le terme n'y figure pas.

Ce sont les cas prévus par les art. 1048-1049, C. civ. et suiv., qui permettent les substitutions en faveur des petits-enfants du testateur ou du donateur ou des enfants de ses frères et sœurs.

Si le législateur les a maintenues, c'est parce que ces hypothèses de substitution n'ont pas tous les défauts de celles qui sont disparues.

Ces substitutions autorisées ne créent pas des injustes préférences ; sans rien changer à l'ordre naturel des successions et limitées à une seule génération, elles ne font que protéger les enfants contre les prodigalités ou les spéculations trop hasardées de leurs parents.

Elles ne constituent cependant pas moins pour les tiers un danger évident, car l'ouverture de la substitution réfléchit contre eux et entraîne l'anéantissement de tous les droits qu'ils auraient pu acquérir du chef du grevé sur les biens substitués.

Les tiers ont donc intérêt à connaître, lorsqu'ils traitent avec le grevé, la charge de restitution dont celui-

ci est tenu et d'où peut résulter la disparition de leurs droits. C'est ce que la loi s'est proposé de réaliser dans l'art. 1069, C. civ.

Ce texte s'exprime dans les termes suivants : « Les dispositions par actes entre-vifs ou testamentaires, à charge de restitution, seront, à la diligence, soit du grevé, soit du tuteur nommé pour l'exécution, rendues publiques ; savoir, quant aux immeubles, par la transcription des actes sur les registres du bureau des hypothèques du lieu de la situation ; et quant aux sommes colloquées avec privilège sur des immeubles, par l'inscription sur les biens affectés au privilège ».

Nous ne nous occuperons que de la publicité des substitutions ayant pour objet des immeubles.

Comment la substitution est-elle rendue publique ?

La loi dit que, lorsque les biens substitués sont des immeubles, les dispositions par acte entre-vifs ou testamentaires à charge de restitution seront rendues publiques « par la transcription des actes sur les registres du bureau des hypothèques du lieu de la situation ».

La publicité des substitutions permises consiste, par conséquent, dans la copie intégrale de l'acte qui les contient. Cette copie sera faite — dit la loi — au bureau des hypothèques de la situation des immeubles grevés.

Cette formalité est très utile, surtout quand il s'agit des substitutions contenues dans un testament, car les dispositions à cause de mort, n'étant pas soumises à la publicité dans le droit français, elle est la seule mesure qui les porte à la connaissance des tiers.

Quant aux donations, la transcription est déjà requise par l'art. 939, C. civ., dans les termes duquel toute donation de biens susceptibles d'hypothèque, doit être trans-

crite au bureau du conservateur, pour que les biens donnés soient considérés comme sortis du patrimoine du donateur à l'égard de ses autres ayants-cause.

De sorte que l'art. 1069 ne fait, en cas de donation, qu'augmenter l'importance de la transcription exigée par l'art. 939, en lui attribuant un second rôle : celui de rendre opposable aux ayants-cause du grevé la clause de substitution qu'elle contient.

Quelles sont les personnes qui doivent opérer la transcription ?

Notre texte dit que la transcription est laissée « à la diligence, soit du grevé, soit du tuteur nommé pour l'exécution. »

La loi ne parle que de la diligence du grevé ou du tuteur ; cela veut dire qu'il n'y a pas de délai pendant lequel la transcription doit être nécessairement requise. Mais le grevé ou le tuteur seront responsables vis-à-vis des appelés, toutes les fois que le défaut d'observation ou le retard en exécution aurait préjudicié à leurs intérêts.

Quelle est la sanction du défaut de la transcription prévue par l'art. 1069, C. civ. ?

Elle est contenue dans les art. 1070 et 1072, C. civ. Le premier de ces textes nous dit que « le défaut de transcription de l'acte contenant la disposition pourra être opposé par les créanciers et tiers acquéreurs même aux mineurs et interdits » et le second ajoute : « les donataires, les légataires, ni même les héritiers légitimes de celui qui aura fait la disposition, ni pareillement leurs donataires, légataires ou héritiers, ne pourront en aucun cas opposer aux appelés le défaut de transcription. »

Donc, comme nous le voyons, la sanction du défaut

de transcription en ce qui concerne les substitutions est particulièrement énergique : elle consiste dans l'inopposabilité de la clause vis-à-vis de certains tiers intéressés et a son explication dans la sévérité extraordinaire dont le législateur traite les clauses d'indisponibilité. Ce n'est d'ailleurs que la sanction généralement employée pour punir le défaut de transcription en droit français.

Quels sont les tiers qui peuvent s'en prévaloir ?

Les seuls tiers qui ont intérêt à connaître l'existence de la substitution sont les ayants-cause du grevé, car ce sont les seules personnes dont les intérêts soient atteints par les effets d'une pareille clause.

Donc, eux seuls doivent avoir la faculté d'invoquer le défaut de transcription. L'ont-ils tous ?

La loi dans l'art. 1070 n'accorde cette faculté qu'« aux créanciers » et aux « tiers acquéreurs » ; les ayants-cause à titre gratuit en sont privés (art. 1072, C. civ.).

Aux termes de ce texte tous les créanciers du grevé — hypothécaires ou chirographaires — peuvent se prévaloir du défaut de transcription ; la formule de la loi est générale. Quant aux mots « tiers acquéreurs », la doctrine reconnaît qu'ils visent non seulement ceux auxquels le grevé aurait transmis la propriété de l'immeuble, mais aussi ceux qui ont acquis sur lui des droits réels : servitude, usufruit, etc.

Ils peuvent l'opposer aux appelés capables aussi bien qu'aux mineurs et interdits ; l'état d'incapacité n'est pas pris en considération, mais les incapables lésés auront un recours — bien insuffisant, nous le reconnaissons volontiers, quand le grevé ou le tuteur sont insolvables — pour obtenir des dommages-intérêts des personnes qui étaient obligées la requérir.

Que faut-il décider au sujet des ayants-cause du constituant de la substitution ?

La réponse ne présente aucune difficulté lorsque la clause de substitution est contenue dans un testament. Les ayants-cause du testateur ne peuvent pas se prévaloir de l'inobservation de la publicité prescrite par l'art. 1069 ; elle ne les intéresse point. Pour eux, le bien est sorti définitivement du patrimoine du défunt par le seul effet du legs ou du testament, indépendamment de toute publicité, car les actes déclaratifs de propriété — nous l'avons déjà dit — restent occultes en droit français.

Elle se complique, au contraire, lorsqu'il s'agit d'une donation grevée de substitution.

Dans une pareille hypothèse, la transcription de l'acte joue un double rôle : elle sert non seulement à rendre la substitution opposable aux ayants-cause du grevé, mais aussi à rendre opposable la donation elle-même aux autres ayants-cause du donateur (art. 939). De sorte que si la transcription a été omise, il y aura deux catégories de tiers qui ont intérêt à s'en prévaloir : les ayants-cause du donateur à côté de ceux du grevé. Les premiers le pourront-ils ?

Remarquons d'abord, que la question se pose seulement pour le cas où l'inobservation de la publicité est totale ; car il y a des cas où elle n'est que partielle, — ce qui arrive lorsque la clause de substitution a été simplement omise, ou que conformément à l'art. 1052, elle est contenue dans un acte postérieur — et alors il est certain que les ayants-cause du donateur n'ont pas intérêt de se prévaloir du défaut de publicité, la transcription de la donation ayant suffi à leur égard.

Dans la seule hypothèse qui reste et où, comme nous le disions, la question présente intérêt, lorsque l'inobservation de la publicité étant totale, les ayants-cause du donateur n'ont pas été avertis de l'existence de la donation, pas plus que ceux du grevé de l'existence de la substitution, que faut-il décider ?

La majorité des auteurs reconnaît aux ayants-cause du donateur, le droit d'invoquer le défaut de transcription. Bien que la donation soit grevée de substitution, ils continuent, disent ces auteurs, à bénéficier de la prérogative dont ils disposent en vertu de l'art. 941, C. civ. ; l'art. 1072 ne leur enlève pas ce droit, car — malgré ses termes qui paraîtraient dire le contraire — il ne les regarde pas. L'art. 1072 n'est que la reproduction littérale de l'art. 34 de l'ordonnance de 1747, qui réglait auparavant la matière et qui visait seulement le défaut de publicité de l'acte comme substitution, ne portant aucune dérogation aux règles qui régissent la publicité des donations.

Mais il en est quelques autres qui ont émis une opinion contraire (1).

Les ayants-cause du donateur, disent-ils, ne peuvent pas invoquer l'art. 941, car lorsque la donation est grevée de substitution, cet article cesse de s'appliquer. Les seuls textes qui s'appliquent sont les art. 1070-1072 ; et ces textes ne leur reconnaissent pas le droit de se prévaloir du défaut de publicité. Si dans la rédaction primitive — ajoutent-ils — l'art. 1072 ne s'appliquait qu'au défaut de publicité comme substitution, c'est parce que

(1) DEMOLOMBE, t. XXII, n° 536 et s. ; AUBRY et RAU, t. VII, § 696, notes 57 et 58.

à cette époque il y avait deux formalités distinctes : insinuation pour la publicité des donations comme libéralités, enregistrement pour leur publicité comme substitutions, dont l'une pouvait manquer sans l'autre. Aujourd'hui ces formalités ont été réunies ; il n'y a que la transcription qui remplit le double rôle et il est logique que l'art. 1070 soit seul applicable.

Nous avons trop insisté sur cette controverse plutôt théorique que pratique. Dans la pratique, elle ne s'est pas encore présentée, de sorte qu'il n'y a pas de décisions de jurisprudence à son égard.

Appréciation critique. — La publicité que nous venons d'étudier relativement aux substitutions permises est une des meilleures dispositions du système français de publicité.

Elle s'applique aux aliénations entre-vifs, tout aussi bien qu'aux transmissions par décès, de sorte que — et il faut encore ajouter la sanction très énergique dont le défaut de publicité est entouré — les tiers sont efficacement protégés.

Il y a cependant un cas où cette publicité devient illusoire. C'est le cas de l'art. 1052, C. civ. Ce texte suppose que la clause de substitution qui frappe les biens se trouve insérée dans un acte postérieur, qu'en d'autres termes, après avoir reçu une donation première, purement et simplement, le donataire en reçoit une autre, sous la condition que même les biens reçus antérieurement soient grevés de substitution. Dans une pareille hypothèse, la transcription de la deuxième donation ne protège pas suffisamment les tiers, lesquels pourraient contracter sur la foi de la transcription de la première donation, n'y étant nullement avertis de l'existence de

la substitution postérieure, bien qu'opposable à leur égard. Il faudrait, pour éviter tout inconvénient, que la donation postérieure fût mentionnée en marge de la première. C'est une réforme qui, sans présenter des difficultés, rendrait aux tiers la sécurité complète.

§ 3. — D'AUTRES DROITS DE NULLITÉ RENDUS
PUBLICS

La saisie immobilière et les substitutions permises, sont les seuls droits de nullité dont le législateur ait organisé la publicité d'une façon directe et énergique.

Quant aux autres, s'ils ne restent pas complètement occultes, la publicité qui les entoure est tellement imparfaite, que les tiers ne sont pas plus protégés que si elle faisait complètement défaut. Nous faisons allusion aux dispositions édictées en vue de porter à la connaissance publique les vices résultant de l'inaliénabilité de l'immeuble dotal ou appartenant à un failli, ou des diverses incapacités personnelles.

De la publicité de l'inaliénabilité dotale. — Bien que tout aussi dangereuse que l'indisponibilité résultant de la saisie immobilière, l'inaliénabilité de l'immeuble dotal était tout à fait ignorée sous le régime primitif du Code civil.

Le Code civil n'avait pas organisé la publicité des conventions matrimoniales, de sorte que les tiers n'avaient aucun moyen de savoir si tel immeuble était dotal ou non, si le mari pouvait par conséquent, ou non, l'aliéner ou grever de charges réelles.

La première disposition législative qui organisa, jus-

qu'à un certain point, la publicité des conventions matrimoniales fut le Code de commerce de 1808, dans son art. 67.

Cette publicité consiste dans la remise aux greffes des tribunaux civil et de commerce, ainsi qu'aux Chambres de notaires et d'avoués, d'un extrait énonçant le régime matrimonial adopté, qui y doit demeurer exposé un an. Cette publicité doit être requise, soit par le notaire qui a dressé le contrat de mariage — dans le cas où l'un des époux, ou les deux ont déjà qualité de commerçants à ce moment — soit par les soins de l'époux qui devient commerçant après la célébration du mariage, s'il ne l'était pas avant, et n'est sanctionnée que par une amende de 20 francs, infligée au notaire négligent dans le premier cas, par la peine de banqueroute simple, en cas de faillite du conjoint commerçant, dans le second (1).

Ce système, en dehors de son objet très limité — ne concernant que les commerçants — a l'inconvénient de réaliser une publicité insuffisante quant à sa durée, sa sanction et même le mécanisme de son application.

Ces inconvénients ont pris fin partiellement par la loi du 10 juillet 1850, qui associa le contrat de mariage à la publicité du mariage lui-même, constaté par les actes de l'état civil.

Sur interpellation de l'officier de l'état civil, les époux doivent lui remettre au moment de la célébration du mariage, un certificat délivré par le notaire qui a reçu le contrat, indiquant les noms et lieux de résidence du notaire, les noms et prénoms, qualité et demeure des futurs époux et la date du contrat ; le certificat est reproduit

(1) THALLER, *Droit commercial*, n° 213 et s.

dans l'acte de mariage, qui à son tour sera mentionné en marge de l'acte de naissance (art. 75, 76, C. civ.).

Grâce à ces déclarations inscrites sur les registres de l'État civil, que tout le monde peut consulter, la loi établit une publicité plus complète et plus durable que les affiches ordonnées pour le contrat de mariage des commerçants.

Les tiers, avertis par la mention opérée en marge de l'acte de naissance, conformément à l'art. 76 *in fine*, que leur contractant est marié, avertis ensuite par la mention opérée sur l'acte de mariage de l'existence du contrat et de la résidence du notaire qui l'a reçu, peuvent en prendre connaissance. Il y a plus : la sanction du défaut de publicité est aussi plus énergique qu'auparavant : sans que le contrat de mariage soit nul, la femme perd, par le fait que son contrat a été tenu en secret, le droit de se prévaloir à l'égard des tiers de l'inaliénabilité de ses immeubles, en demandant la nullité des aliénations ou des constitutions de droits réels dont ils ont été l'objet.

Cependant, même ainsi perfectionnée, la publicité des conventions matrimoniales ne protège qu'insuffisamment les tiers acquéreurs et créanciers hypothécaires.

Groupées autour des actes de naissance et de mariage, ces mentions publiques ne seront connues par les tiers, qu'autant qu'ils traitent directement avec le bénéficiaire de l'inaliénabilité ou son conjoint ; elles perdent toute utilité si l'immeuble ayant fait l'objet de plusieurs ventes successives, les tiers traitent avec un sous-acquéreur quelconque.

De la publicité de l'indisponibilité résultant de l'état de faillite ou de liquidation judiciaire. — L'art. 443 du Code de commerce et l'art. 5 de la loi du 4 mars 1889 sur la

liquidation judiciaire, enlèvent au débiteur failli ou en liquidation le pouvoir de disposer de ses biens.

Cette nouvelle indisponibilité qui peut frapper les immeubles et préjudicier les tiers qui l'ont ignorée, est soumise à une publicité encore moins satisfaisante, que celle édictée par la loi pour l'inaliénabilité dotale.

En cas de faillite — tout aussi bien qu'en cas de liquidation judiciaire, car l'art. 4 de la loi du 4 mars 1889 renvoie à l'art. 442, relatif à la publicité de la faillite — la publicité consiste, dans l'affichage du jugement déclaratif dans la salle d'audiences du tribunal et dans l'insertion par extrait dans les journaux d'annonces judiciaires, tant du lieu où la faillite a été prononcée, que de tous les lieux où le failli a des établissements commerciaux.

Comme nous le voyons c'est plutôt une publicité de fait, dont seulement les tiers qui habitent les mêmes lieux que ceux où elle doit être faite peuvent se servir et encore ceux-ci bien insuffisamment.

Quant à la sanction, l'absence de la publicité ordonnée par l'art. 442, ou le retard des agents qui sont chargés d'y procéder, n'entraînent ni la nullité de la faillite, ni celle de la liquidation judiciaire ; ces événements n'empêchent pas non plus que l'indisponibilité dont les immeubles du failli sont frappés, remonte toujours, non à la date de la publication mais au jour de la déclaration de la faillite.

Les tiers qui, de bonne foi, traitent avec le débiteur en ignorant son état précaire, auront seulement un recours contre les personnes — syndic ou liquidateur — qui sont obligées par la loi de pourvoir à la publicité du jugement et ne l'ont pas fait, recours souvent insuffisant car il dépend de leur état de solvabilité.

Si la publicité que nous venons d'étudier, ne protège que très parcimonieusement les tiers, lorsqu'ils traitent avec le failli pendant que la procédure de la faillite est encore ouverte, toute protection disparaît dès qu'on a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif. Tant que la procédure est encore ouverte, les circonstances de fait qui l'entourent, suppléent jusqu'à un certain point aux lacunes de la loi pour avertir les tiers ; aussi, pendant cette époque, le failli lui-même a tout intérêt de ne pas contracter, car en contrevenant les dispositions de la loi qui lui interdisent d'accomplir des actes de disposition, il se fait coupable d'une fraude que la loi punit assez sévèrement.

Mais, dès que la faillite a été clôturée, les tiers ne trouvent plus d'indice pour connaître la situation du failli et celui-ci — s'il ne recouvre pas le droit de disposer de ses anciens immeubles — recouvre au moins le droit de travailler, d'acquérir de nouveaux biens et se faire ainsi une fortune nouvelle. De sorte que si le failli réussit, grâce à ses aptitudes, à acquérir de nouveaux immeubles, longtemps après la clôture et quelque part ailleurs, loin du théâtre de la faillite, ces biens se trouveront frappés d'indisponibilité de plein droit, et les tiers acquéreurs ou créanciers hypothécaires qui ont traité avec lui, seront exposés à une éviction dont ils ont ignoré complètement l'existence.

De la publicité des incapacités personnelles. — En matière d'incapacités personnelles la publicité est la règle ; mais, au point de vue qui nous occupe, les tiers ne sont pas bien protégés, car les renseignements dont ils ont besoin sur la capacité des personnes sont trop disséminés ; il n'existe pas d'endroit où l'on puisse les trouver réunies.

L'incapacité du mineur et de la femme mariée, la situation juridique des époux divorcés ou séparés de corps, ne sont publiés qu'au moyen des registres de l'État civil, d'affiches, d'insertions dans les journaux, c'est-à-dire par des procédés insuffisants pour avertir les tiers qui ne connaissent pas bien l'incapable ou qui n'habitent pas la même région que lui.

Seule, la loi du 16 mars 1893 a pourvu d'une manière plus satisfaisante à la publicité des interdictions et des nominations de Conseil judiciaire, en ordonnant à côté de la publicité rudimentaire prévue par l'art. 501, al. 1, C. civ., la mention de l'interdiction sur un registre spécial, tenu au greffe du tribunal civil, du lieu de naissance de l'interdit (art. 501, al. 2). Ce registre est public et toute personne peut s'en faire délivrer copie.

De même après la loi du 19 juillet 1850, dont nous connaissons déjà les dispositions, les époux — notamment la femme — ne peut plus dissimuler à leurs cocontractants leur situation de gens mariés, donc leur incapacité qui en découle.

Quant à l'incapacité qui frappe de nouveau la femme, séparée de corps après la réconciliation, la loi du 6 février 1893 ordonne une publicité assez sévère ; elle consiste non seulement dans l'affichage d'un extrait de l'acte notarié de réconciliation, mais dans des mentions opérées en marge de l'acte de mariage et du jugement de séparation, aussi bien que dans des insertions publiées dans les journaux d'annonces légales (art. 311, al. 4, C. civ.).

Mais ce ne sont là que des réformes de détails, elles-mêmes encore loin de prévenir les tiers qui ne contractent pas directement avec l'incapable ou son conjoint. Ce

qui reste particulièrement grave, c'est que le défaut de publicité n'empêche presque jamais l'incapable, de se prévaloir vis-à-vis des tiers du bénéfice de sa situation légale. Même dans le cas prévu par la loi du 16 mars 1893, le défaut de publicité n'est pas sanctionné par l'inopposabilité de l'incapacité à l'égard des tiers qui l'ont ignorée. Dans la séance du Sénat du 13 janvier 1893, le rapporteur a formellement déclaré, que si l'avoué poursuivant ou le greffier omettaient de faire inscrire le jugement sur le registre spécial établi par la nouvelle loi, ils pourraient être condamnés à réparer le dommage causé aux tiers par l'annulation de l'acte, mais que l'interdit ou la personne pourvue du Conseil judiciaire n'en conserveraient pas moins le droit de réclamer en justice l'annulation des actes qu'ils auraient consentis sans l'autorisation du tuteur ou le consentement du Conseil, suivant les principes du droit commun.

Dans toute la législation actuelle, il n'y a que quelques cas exceptionnels où l'incapable ne puisse, faute de la publicité de son état d'incapacité, se prévaloir de sa situation à l'encontre des tiers : c'est le cas que nous connaissons déjà de la femme mariée déchue du droit d'invoquer son incapacité dotale, lorsque son contrat de mariage n'a pas été rendu public, et de son incapacité légale de femme mariée, lorsque, après une séparation de corps, la reprise de la vie commune n'a pas été notifiée aux tiers suivant les prescriptions de la loi du 6 février 1893.

Ce qui explique la timidité des sanctions édictées par la loi en matière d'incapacité personnelle pour le défaut de publicité, c'est que ces incapacités sont d'ordre public, créées en vue de protéger des personnes incapables à se

protéger seules, desquelles la loi défend de déroger. Soumettre l'opposabilité de l'incapacité vis-à-vis des tiers à la condition d'avoir été publiée, cela aurait protégé ces derniers, mais aurait supprimé toute protection des incapables ; en omettant d'inscrire, les incapables auraient eu toujours le moyen de renoncer indirectement à leur état d'incapacité et la loi ne l'a pas voulu.

Ce système est cependant plein d'inconvénients désastreux pour les tiers ; lorsque quelqu'un achète un immeuble ou prête sur hypothèque, il suffit que dans la série de ses auteurs se trouve un seul incapable, pour qu'il soit exposé à une éviction certaine pendant une durée assez longue, parce que la prescription des actions en nullité ne commence à courir que du moment où l'incapacité a disparu.

Il faudrait donc trouver un moyen de concilier les deux intérêts en présence, parce que si les incapables méritent la sollicitude de la loi, les tiers non plus ne doivent pas être sacrifiés.

SECTION III

Droits de nullité ou de résolution clandestins.

Les droits de nullité ou de résolution qui restent clandestins sont beaucoup plus nombreux que ceux dont la loi a organisé la publicité.

Ainsi, nous avons déjà vu, en étudiant la sphère d'application de l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855, que l'action en répétition du copermutant ou du débiteur qui a fait une *datio in solutum*, reste clandestine toutes les fois

qu'il n'y a pas de soulté ; nous avons vu ensuite, que l'action en résolution du constituant de droits réels immobiliers à titre onéreux et l'action en révocation des donations pour inexécution des charges, n'étant pas accompagnées de privilège, ne peuvent pas bénéficier de la publicité de l'art. 7, bien que fondées sur le même principe que l'action en résolution du vendeur. De même, en citant les deux clauses résolutoires expresses qui affectent le plus souvent les transmissions immobilières, le pacte de réméré et le retour conventionnel, nous avons ajouté que ces clauses restent occultes toutes les fois que le titre les contenant n'a pas été transcrit et que, même lorsque cette formalité a été accomplie, elles ne bénéficient que d'une publicité virtuelle, imparfaite.

Passant à l'étude des droits de nullité que la loi porte à la connaissance des tiers intéressés, nous avons eu l'occasion de constater, qu'en dehors de l'inaliénabilité résultant de la saisie immobilière ou des substitutions permises que la loi entoure d'une publicité plus efficace, le législateur n'a édicté, quant aux autres, que des mesures éparses, incomplètes et difficilement accessibles aux tiers éloignés du lieu où elles ont été accomplies, mesures dont l'efficacité est tellement restreinte qu'on peut les ignorer même.

Ce n'est pas tout ; le domaine de la clandestinité des droits de nullité ou de résolution est encore plus étendu. Il y a d'autres droits de nullité ou de résolution, non moins dangereux pour les tiers qui les ignorent et d'une application pratique encore plus fréquente, dont le législateur ne s'est pas du tout inquiété. Nous allons les passer rapidement en revue.

§ 1. — DROITS DE RÉOLUTION CLANDESTINS

Le rapport. — Tout successible auquel le défunt a fait donation d'un immeuble, n'obtient sur lui qu'un droit résoluble, car au moment de l'ouverture de la succession il doit le rapporter à la masse successorale.

Le rapport, dit la loi, doit se faire en nature à moins que l'auteur, le défunt, n'ait pas dit le contraire, ou que l'immeuble n'ait pas été sous-aliéné, quand il aura lieu en moins prenant (art. 859, 860, C. civ.).

Le rapport ayant pour but d'établir une égalité parfaite entre les cohéritiers, l'immeuble doit rentrer dans le patrimoine du défunt libre de toute charge.

Tous les droits réels consentis aux tiers par le successible pendant l'époque peut être assez longue qui sépare la donation de l'ouverture de la succession, excepté les sous-aliénations, seront donc anéantis.

Il est vrai que les tiers qui traitent directement avec le donataire sont indirectement prévenus de l'éventualité du risque qu'ils courent, par le fait que le titre de celui-ci est une donation. Mais le nombre de ces tiers est très restreint et comme, même parmi eux, il y en a qui ne sont pas suffisamment instruits et expérimentés pour prévoir en traitant avec un donataire tous les risques qui découlent du caractère de son titre, nous-pouvons considérer le rapport comme un droit de résolution absolument occulte.

En 1892 la sous-Commission juridique chargée de rédiger un projet sur la réforme hypothécaire, avait trouvé un moyen très pratique de protéger les tiers contre toute

surprise due au rapport, en étendant l'application de l'art. 860, relative au rapport en moins prenant, aux créanciers hypothécaires, tout en laissant cependant au défunt la complète liberté de disposer autrement.

La réduction des donations et des legs. — Les tiers acquéreurs d'immeubles ou prêteurs sur hypothèque peuvent être lésés assez sérieusement, par l'effet de la réduction des donations et des legs pour atteinte à la réserve.

Pour protéger certains héritiers (réservataires), la loi décide dans l'art. 920, que les dispositions entre-vifs ou à cause de mort qui excéderont la quotité des biens dont le défunt pouvait disposer, sont réduites à cette quotité au moment de l'ouverture de la succession.

Les immeubles donnés ou légués devront donc rentrer dans le patrimoine du défunt, libres de toute charge acquise du chef du donateur ou du légataire, tels qu'ils étaient au jour de la donation ou du legs.

Les droits acquis par les tiers seront donc anéantis.

Il est vrai que l'art. 930 C. civ. permet aux sous-acquéreurs d'opposer aux héritiers réservataires le bénéfice de discussion, en les obligeant de compléter leur réserve en poursuivant d'abord les biens du donataire, mais cette faveur est illusoire toutes les fois que celui-ci est insolvable. En fait ils seront évincés toujours aussi bien que les créanciers hypothécaires. Le résultat sera plus fâcheux lorsque la libéralité réduite est une donation, car dans ce cas le nombre de ces tiers peut être assez important, vu le long espace qui peut s'écouler entre la date de la donation et celle de l'ouverture de la succession.

Malgré ces conséquences dangereuses, on a toujours hésité de soumettre cette cause de résolution à la publicité.

Une difficulté de fait s'y oppose tout d'abord. C'est que, jusqu'au moment de l'ouverture de la succession, il est impossible de savoir quelle est la quotité disponible et si la réduction aura ou non lieu. Puis, même en supposant cet obstacle écarté, on craint qu'en soumettant la réduction à la publicité, la réserve sera presque complètement supprimée. En effet, une simple sous-aliénation ou constitution de droit réel, empêcheront l'héritier de poursuivre l'immeuble en nature, le réduisant à une action personnelle contre le donataire, action souvent illusoire.

L'institution de la réserve a été beaucoup critiquée. Dans le sein même de la sous-Commission du cadastre du 1892, il y avait des jurisconsultes qui en demandaient la suppression. On disait, en général, que cette institution doit disparaître, car elle joue d'une façon inégale, selon que le défunt possède exclusivement ou en majorité des immeubles ou des titres, en lui limitant la liberté de disposer dans le premier cas, tout en la lui laissant entière dans le second.

Cependant la réserve a aussi des partisans. A la Commission juridique du cadastre elle fût défendue avec énergie par M. Massigli, le rapporteur du projet élaboré par cette Commission, dans ces termes : « La réserve est déjà énervée par la facilité que les valeurs mobilières offrent aux libéralités secrètes. Il ne faut pas l'affaiblir davantage en ne laissant à l'héritier réservataire que l'action personnelle contre le donataire, au cas où celui-ci aurait aliéné les immeubles donnés. »

Ces arguments firent que, dans le projet de la sous-Commission, l'action en réduction des donations et des legs pour atteinte à la réserve restait occulte.

Remarquons que même le Code civil italien, en général très hostile aux causes résolutoires rétroactives, l'a maintenue sans modification. Il a préféré de sacrifier les intérêts des tiers au lieu de rendre illusoire le droit des héritiers réservataires.

La révocation des donations pour cause de survenance d'enfant. — C'est une cause de résolution occulte des plus vivement critiquées.

« Je n'ai jamais compris, disait M. Faye à la Commission juridique du cadastre (1), cette rigueur de la révocation pour cause de survenance d'enfant, qui fait durer jusqu'à la naissance du dernier enfant que peut avoir le donateur, le point de départ de la prescription. »

Aussi, a-t-on essayé d'en limiter les effets en la soumettant à la publicité. On n'a pas réussi.

Ce qui rend difficile la publicité de cette cause de résolution, n'est pas tant sa réalisation matérielle tardive et incertaine, que les divers principes du Code qui s'y opposent. Ainsi l'art. 960 dit, que la révocation pour survenance d'enfant s'opère de plein droit au moment de la naissance de l'enfant légitime ou de la légitimation de l'enfant naturel ; et l'art. 965 ajoute, que toute renonciation au droit de révocation de la part du donateur sera considérée nulle et sans effet. C'est de ces principes, que tous ceux qui ont voulu organiser la publicité de la révocation des donations pour survenance d'enfant, sans atteindre les principes du Code, se sont heurtés, car l'idée de la publicité d'un droit implique la liberté d'en pouvoir disposer.

Malgré ces obstacles théoriques, le Code civil italien a

(1) Procès-verbaux, fasc. 2, p. 583.

réalisé cette réforme, en décidant que la révocation des donations pour survenance d'enfant ne nuira pas aux tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble antérieurement à la transcription de la demande (art. 1088, C. civ. it.).

La révocation des donations entre époux. — Ici, les principes du Code s'opposent aussi à l'idée de publicité.

L'art. 1096 déclare que les donations entre époux sont essentiellement révocables. C'est une mesure fondée sur des considérations d'ordre public. Le législateur craint que telles donations ne soient le résultat de l'influence abusive de l'un des conjoints sur l'autre.

Si l'on subordonnait l'efficacité de la révocation à l'égard des tiers à la prise d'une inscription, rien ne serait plus facile pour le conjoint donateur, que de renoncer en faveur de l'autre à la prérogative dont il jouit de par la loi, en omettant d'inscrire.

Le Code civil italien a interdit radicalement les donations entre époux, plutôt que de compromettre le principe de leur révocabilité, par l'introduction du principe de publicité (art. 1054, C. civ. it.).

Droits de retrait. — La législation actuelle reconnaît encore trois retraits : 1^o le retrait successoral (art. 841, C. civ.) ; 2^o le retrait d'indivision (art. 1408) ; et 3^o le retrait litigieux (1699, C. civ.).

Dans tous les trois les mêmes effets se produisent : le retrayant qui paye au cessionnaire le prix de la cession, se substitue au droit de celui-ci. D'où, conséquence naturelle, tous les droits consentis par le cessionnaire sont considérés comme inexistantes, car il est réputé n'ayant jamais eu droit sur l'immeuble.

Tous les trois restent occultes.

En 1892, la sous-Commission juridique du cadastre estimait qu'en ce qui concerne le retrait successoral une publicité spéciale n'était pas nécessaire.

« Les droits cédés par le successible ayant été nécessairement inscrits à son profit comme droits successifs indivis (1), puis au profit du cessionnaire en vertu de la cession, les tiers appelés à traiter avec le cessionnaire apprendront par les registres qu'il n'y a pas eu vocation propre et personnelle à la succession, ce qui donne précisément passage à la disposition légale sur le retrait que nul n'est censé ignorer (2). »

L'art. 6 de l'avant-projet de la sous-Commission soumettait l'exercice du retrait d'indivision à l'inscription.

Quant au retrait litigieux, on lui refusait toute attention pour ne pas encourager les acheteurs de procès. C'est une raison vraie seulement en partie, car le défaut de publicité est périlleux plutôt pour les tiers ayant-cause du cessionnaire, qui sont tout aussi dignes de protections que dans les autres hypothèses.

§ 2. — DROITS DE NULLITÉ CLANDESTINS

Parmi les droits de nullité qui dans la législation actuelle ne sont soumis à aucune publicité, il importe de citer d'abord ceux qui résultent des vices de consentement : erreur, dol ou violence.

(1) Le projet de la sous-commission juridique du cadastre organisait en même temps la publicité des transferts par décès.

(2) Procès-verbaux de la sous-comm. du cadastre, fasc. II, p. 552.

Ces droits de nullité, ne se révélant même à leurs bénéficiaires que très longtemps après la conclusion de l'acte, c'est-à-dire seulement après que le dol ou la violence ont cessé ou lorsque l'erreur a été découverte, résistent par leur nature à toute idée de publicité dès leur naissance, de sorte que les tiers en subissent les effets le plus souvent en les ignorant.

Il en est de même des nombreux vices de forme qui peuvent affecter le titre du transfert lui-même. Ces causes de nullité, très nombreuses dans la législation actuelle, surtout dans les actes sous-seing privé, ne se font observées qu'aux tiers qui, mieux instruits et expérimentés, savent les découvrir à la lecture du titre.

Mais même ceux-ci ne peuvent en prendre connaissance, qu'é lorsqu'ils traitent directement avec le possesseur du titre vicié dans la forme ; ils risquent aussi de se voir évincés, par suite d'une demande en nullité fondée sur un vice de forme affectant le titre d'un des propriétaires antérieurs. Ce résultat est désastreux pour le crédit des propriétaires fonciers et blessant pour l'équité, car, malgré leur bonne foi, les tiers en sont continuellement menacés. Dans la séance du 5 novembre 1892, de la sous-Commission juridique du cadastre, M. Challamel racontait le cas suivant : « Une personne était en possession d'un immeuble depuis de longues années, en vertu d'une donation universelle ; elle vend cet immeuble et produit à l'acheteur une expédition notariée en bonne et dûe forme de l'acte de donation qui forme son titre de propriété. Par malheur on vint découvrir sur la minute qu'un des renvois n'avait pas été signé par un des témoins. La Cour de Besançon, puis la Cour de cassation décidèrent que cette nullité de forme était opposable à l'acheteur :

l'erreur dans laquelle il est tombé n'était pas invincible ; à la rigueur, il aurait pu consulter la minute et vérifier cette omission de signature. Faute d'un point, cet acquéreur de bonne foi fut donc évincé de la propriété qu'il avait payé (1). »

Pour éviter de pareilles injustices, il faudrait soumettre l'exercice des actions en nullité pour vice de forme, à la condition d'avoir été préalablement apportées à la connaissance des tiers par voie de publicité ; sans cela le développement du crédit foncier et la stabilité de la propriété immobilière ne seront jamais efficacement assurés.

Nous verrons dans la deuxième partie de cette étude, en examinant le régime de la publicité des causes de nullité dans quelques pays étrangers, que quelque soient les perfectionnements apportés au système de la transcription, les tiers ne sont qu'imparfaitement protégés contre les actions en nullité fondées sur vice de forme ou de consentement et que seulement le principe de la force probante légale est capable de mettre les créanciers hypothécaires et les acquéreurs d'immeubles, à l'abri de toute éviction occulte de pareil genre.

De l'examen que nous venons de faire, il est facile de constater que la publicité des causes de nullité ou de résolution, en tant que simples droits, n'est ni méthodiquement, ni complètement organisée.

Elle n'est pas complète, parce qu'en dehors du droit de résolution appartenant au vendeur non payé et des droits de nullité résultant de la saisie immobilière ou

(1) Procès-verbaux, fasc. II, p. 107.

d'une clause de substitution, tous les autres restent soit sous le régime de la clandestinité absolue, soit sous celui d'une publicité primitive et virtuelle.

Elle n'est pas méthodiquement organisée, parce qu'au lieu des principes généraux et larges, le législateur s'est contenté, des mesures disparates et étroites, destinées à répondre à quelques besoins trop pressants, ou pour organiser une publicité quelconque, là, où les règles traditionnelles de la législation ne faisaient pas d'obstacle.

S'il en est ainsi, le législateur s'est-il efforcé au moins, de pourvoir dans des conditions plus satisfaisantes à la publicité des demandes en nullité ou en résolution et des jugements qui en découlent ?

C'est ce qu'il nous reste à examiner.

CHAPITRE II

DE LA PUBLICITÉ DES DEMANDES EN NULLITÉ OU EN RÉOLUTION

Incontestablement, la publicité des demandes en nullité ou en résolution est aussi très utile.

Quand il s'agit de causes de nullité ou de résolution qui, comme il arrive très souvent dans la législation actuelle française, ne sont pas soumises à la publicité dès leur naissance, l'utilité de la publicité des demandes en nullité ou en résolution est évidente : elle sert en pareil cas à prévenir les tiers que l'immeuble, dont ils veulent se porter acquéreurs ou qu'ils sont prêts d'accepter en gage, est affecté d'un vice ou d'une clause résolutoire, susceptible d'entraîner en cas de réalisation, la destruction rétroactive du droit du propriétaire actuel.

Mais elle conserve une importance tout aussi grande, même lorsque la clause résolutoire ou le vice entraînant nullité ont été déjà apportés à la connaissance des tiers.

Ce second avertissement est très utile.

Il est très utile, en premier lieu, pour les tiers qui n'ont pas déjà contracté avec le propriétaire actuel et que l'inscription d'un simple droit de nullité ou de résolution

n'aurait pas suffisamment effrayé, car il les prévient, que de l'état de simple probabilité on est passé à l'action et que le droit en question est sérieusement menacé ; mais il n'est pas moins utile pour ceux qui sont déjà ayants-cause du propriétaire menacé ; car ceux-ci, étant avertis à temps de l'introduction de la demande en justice, auront la possibilité d'intervenir utilement en instance et de défendre leurs droits.

Cependant, bien que très utile, la publicité de second degré — pour ainsi dire — n'a pas fait non plus, l'objet d'une bien grande attention de la part du législateur.

Dans la législation actuelle, il n'y a qu'une seule demande en résolution qui soit portée à la connaissance des tiers intéressés par voie de publicité ; c'est l'action en révocation des donations pour ingratitude, à laquelle nous consacrerons le contenu de ce second chapitre.

§ 1. — DE LA PUBLICITÉ DES DEMANDES EN RÉOLUTION

A. — DE LA PUBLICITÉ DE LA DEMANDE EN RÉVOCATION DES DES DONATIONS POUR INGRATITUDE

Cette demande, avons-nous déjà dit, est la seule qui dans la législation actuelle se trouve soumise à une publicité quelconque.

Cela s'explique facilement par les traits particuliers qui la caractérisent. En permettant au donateur de révoquer la donation quand le donataire se fait coupable de certaines fautes à son égard, la loi n'a voulu punir que

l'ingratitude de celui-ci ; la révocation pour ingratitude n'est, en d'autres termes, qu'une peine infligée par la loi au donataire qui manque de respect vis-à-vis du donateur.

Etant ainsi, comme toute peine, il était logique que la révocation pour ingratitude ne produisit d'effets que vis-à-vis du donataire coupable, d'autant plus logique, que lui seul est obligé à la reconnaissance envers le donateur.

Les tiers qui ont contracté avec lui n'en sont en rien coupables, pour qu'ils en supportent les conséquences.

De sorte que, en organisant la publicité de la demande en révocation pour ingratitude et lui limitant les effets vis-à-vis des tiers au jour de son inscription sur les registres publics, le législateur n'a fait qu'édicter la disposition exigée par les circonstances, la seule logique et conforme au caractère de cette demande.

En disposant ainsi, le législateur réalisait, en outre, un double avantage :

Il pourvoyait en même temps qu'à la sauvegarde des intérêts du donateur, à la protection des intérêts des tiers. Par la publicité de la demande en révocation, les tiers qui contracteraient avec le donataire postérieurement à son introduction en justice, sont avertis qu'en contractant avec lui s'exposent de se voir évincés par l'effet du jugement prononcé sur cette demande. Quant au donateur, il peut, en inscrivant sa demande, limiter la période pendant laquelle les aliénations et les constitutions de droits réels conclues avec le donataire ingrat lui seront opposables.

Bien que favorisée par des considérations spéciales, la publicité organisée par le législateur pour les demandes

en révocation pour cause d'ingratitude ne reste pas moins une excellente disposition du système français, un des plus grands progrès que le principe de la publicité des transactions immobilières ait réalisé dans le vaste domaine de la clandestinité des actes juridiques.

En quoi consiste-t-elle ?

D'après les termes de l'art. 958, la publicité de la demande en révocation pour ingratitude consiste dans l'inscription de l'extrait de la demande en marge de la transcription prescrite par l'art. 939.

Il est donc nécessaire pour que cette publicité soit matériellement possible, que deux conditions soient préalablement satisfaites. Ainsi, il faut d'abord qu'une demande ait été introduite en justice et qu'ensuite, la donation, dont on poursuit la révocation, ait été transcrite conformément à l'art. 939 sur les registres du conservateur.

Du fait que ces deux conditions sont exigées par la loi pour l'observation de l'art. 958, sont nées les deux controverses que voici :

On s'est demandé, en premier lieu, si les mots « extrait de la demande » ne pourraient être entendus un peu plus largement, dans le sens que l'inscription de la citation en conciliation, assimilée par les art. 2245, C. civ. et 57, Pr. civ. à la demande au point de vue de la prescription, puisse suppléer l'inscription de l'extrait et faire remonter les effets du jugement jusqu'à elle, à la condition, bien entendu, que la demande elle-même soit inscrite dans la suite. On s'est demandé, en second lieu, s'il faut ou non opérer l'inscription ordonnée par l'art. 958, même dans le cas où le donation menacée n'a pas été transcrite.

A la première question, les auteurs répondent généralement par la négative, car le texte de l'art 958, texte de stricte interprétation, ne parle que de l'inscription de l'extrait de la demande proprement dite, c'est-à-dire de l'exploit d'assignation.

Demolombe cependant a soutenu le contraire, en invoquant non seulement l'assimilation que la loi fait entre la citation en conciliation et la demande au point de vue de l'interruption de la prescription, mais aussi l'intérêt qu'a le donateur d'empêcher que le donataire puisse par des aliénations frauduleuses, consenties pendant l'intervalle qui s'écoule entre la citation en conciliation et l'introduction de la demande, se soustraire aux conséquences de la révocation.

Nous ne croyons pas qu'il faille admettre cette solution ; la solution négative paraît plus conforme, non seulement au texte de l'art. 958 qui est assez clair, mais aussi à l'intention du législateur, qui a voulu rendre public l'acte positif de la demande proprement dite.

Quant à la seconde question, les opinions des auteurs sont plus partagées encore. Nous pouvons les grouper en trois systèmes.

Il y a des auteurs (1) qui ont prétendu, que, si la transcription de la donation menacée de révocation n'a pas été opérée sur requisition de la part du donataire jusqu'au jour de la demande, le donateur doit pourvoir lui-même à son exécution, avant de requérir l'inscription prescrite par l'art. 958.

Il y en a d'autres qui ont raisonné d'une toute autre façon. Il importe peu, disent-ils, que la transcription de la

(1) AUBRY et RAU, t. VI, p. 113.

donation ait été préalablement opérée ou non, car il n'y a rien de plus simple : lorsqu'elle a été opérée par les soins du donataire, le donateur inscrira sa demande en marge conformément à l'art. 958 ; sinon, le jugement produira ses effets jusqu'au jour de la demande, indépendamment de toute publicité, sans que les tiers puissent s'en plaindre.

S'ils ont accepté de traiter avec un donataire dont le titre n'était pas transcrit, ils n'ont qu'à supporter les conséquences de leur propre négligence (1).

Ces deux systèmes pèchent tous les deux. Le premier est injuste envers le donateur, qui se verrait ainsi obligé d'opérer à grands frais une formalité qui ordinairement n'est pas à sa charge et alors même qu'il n'est pas encore certain de la réussite de sa demande. Le second, en favorisant à l'excès le donateur, méconnaît l'art. 941, C. civ., qui ne permet pas au donateur de se prévaloir du défaut de transcription de la donation.

Le système qu'on a proposé en troisième lieu et que nous considérons le plus acceptable, est conçu dans les termes suivants : Il faut permettre au donateur, dit-on, d'inscrire la demande même si la donation n'a pas été transcrite ; mais il faut obliger en même temps le conservateur d'opérer d'office la mention ordonnée par l'art. 958, en marge de la transcription que le donataire pourrait requérir après, pendant l'instance, pour passer aux yeux des tiers comme véritable propriétaire de l'immeuble et en pouvoir disposer (2).

Ce système est bien supérieur aux deux autres, car, en

(1) DEMANTE, t. IV, n° 101 bis III.

(2) DEMOLOMBE, t. III, n° 700, p. 511.

décidant ainsi, les tiers seront suffisamment protégés par l'inscription opérée sur l'initiative du donateur et celui-ci ne sera pas obligé de faire des dépenses qui ne le regardent pas.

Sanction de l'art. 958. — La sanction que la loi attache au défaut d'inscription résulte du texte lui-même : la révocation, dit l'art. 958, sera non efficace à l'égard de tous les tiers acquéreurs ou créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble, avant que la demande ait été rendue publique.

Cette sanction est absolue. Contrairement à une opinion jadis défendue, elle peut être invoquée, même par les tiers qui ont su de l'existence de la demande par un autre moyen d'information, tout aussi bien que par ceux qui l'ont complètement ignorée. Tant que la demande en révocation ne figure pas sur les registres du conservateur, les tiers sont réputés de bonne foi ; elle ne peut jamais produire d'effets contre eux.

B. — EXAMEN CRITIQUE ET COMPARATIF

Bien que sanctionnée d'une façon si énergique, la publicité de l'art. 958 — provoquée, comme nous avons dit, par des considérations exceptionnelles — a le défaut de ne s'appliquer qu'au cas, bien rare dans la pratique, de l'action en révocation pour ingratitude. Elle reste étrangère, non seulement aux demandes en révocation qui produisent un effet rétroactif — auxquelles son application serait plus difficile — mais aussi à des demandes qui tout comme elle, ne rétroagissent pas au jour de l'acte.

Nous voulons parler de la révocation du droit de l'en-

voyé même définitif dans la possession des biens d'un absent (art. 132), de la résolution du droit de l'héritier apparent, aussi bien que de la déchéance de l'usufruitier pour abus de jouissance (art. 618, C. civ.).

Dans toutes ces hypothèses, la résolution n'a pas d'effet rétroactif jusqu'au jour de l'acte : l'art. 132 oblige l'absent de respecter les aliénations et les constitutions de droits réels consenties jusqu'au moment de sa réapparition et une jurisprudence constante (1), décide que le véritable héritier ne peut pas méconnaître les droits que les tiers de bonne foi ont pu obtenir du chef de l'héritier apparent sur les immeubles successoraux ; quant à l'usufruitier, les actes par lui consentis jusqu'au moment où le tribunal le déclare privé de son usufruit sont valables.

Bien qu'identiques à l'action en révocation pour ingratitude, la publicité de l'art. 958 ne s'applique pas à nos espèces. C'est une lacune de la législation actuelle, qui doit être remplie.

Mais, pourrait-on nous objecter, la publicité n'est pas nécessaire dans les deux premiers cas. Aujourd'hui, pourrait-on nous dire, aucune inscription ne s'opère aux registres, au profit de l'envoyé définitif sur les immeubles qui lui sont attribués, ou au nom de l'héritier apparent sur les immeubles de la succession. Les uns comme les autres se trouvent, au point de vue de la publicité, comme si l'absence n'avait pas existé ou que l'héritier apparent ne les avait pas possédés. Les tiers n'ont donc pas intérêt de connaître la disparition d'une situation de fait qui n'a pas laissé de trace sur les registres publics.

(1) Cass., 13 mai 1879, D. 79.1.417 ; 4 août 1885, D. 86.1.310.

Les objections ne seraient vraies qu'en partie.

En ce qui concerne l'héritier apparent, il est vrai, que dans la législation actuelle les actes déclaratifs n'étant pas soumis à la publicité, aucune mention sur les registres ne constate la dévolution qui a eu lieu à son profit ; mais cela ne diminue en rien la gravité de la lacune que nous signalons, car la soumission des actes déclaratifs à la publicité est une réforme de l'avis de tous indispensable et urgente, de sorte que plus tôt ou plus tard, si elle se réalise, l'inscription de la demande intentée en vue d'enlever à l'héritier apparent les biens successoraux aura toute sa raison d'être.

Quant au cas d'absence, si les immeubles attribués à l'envoyé définitif ne font pas l'objet des inscriptions spéciales, la loi entoure cet événement d'une publicité assez large (art. 118, C. civ.) pour que tout le monde en prenne connaissance. Etant ainsi, il n'est pas inutile de porter à la connaissance des tiers intéressés l'introduction d'une demande qui aura pour conséquence l'anéantissement des droits par eux acquis, d'une personne qui, aux yeux de tous passait comme vrai propriétaire.

En 1850, lors de la discussion du projet sur la réforme hypothécaire présenté à l'Assemblée nationale, on avait proposé, comme moyen de protéger les tiers contre l'effet rétroactif des plus dangereuses actions résolutoires, d'étendre l'application de la règle contenue dans l'art. 958 à toutes les actions en question. La réforme proposée fût repoussée. Elle méconnaissait la règle *Nemo plus juris*, etc., et la distinction des résolutions en résolutions opérant *ex nunc* ou *ex tunc*, en supprimant presque l'effet rétroactif de la condition résolutoire. Mais tout en respectant aux résolutions et aux annulations leur

effet rétroactif, tout en maintenant les principes essentiels du Code, le législateur aurait pu généraliser ce mode de publicité, en soumettant, comme fait la loi belge, toutes les demandes en nullité ou en résolution à une inscription préalable.

L'art. 3, al. 1 de la loi belge décide : « Aucune demande tendant à faire prononcer l'annulation ou la révocation des droits résultant d'actes soumis à la transcription ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription prescrite par l'article premier. »

Donc, toute demande doit être portée à la connaissance des intéressés sous la sanction d'être refusée par le juge. Pour que la formalité ne soit jamais omise, la loi déclare que le défaut d'inscription peut être non seulement invoqué par le défendeur, mais aussi opposé d'office par le juge.

Quant au Code italien, nous verrons plus tard, il a fait une large application du principe contenu dans l'art. 958, C. civ. Presque toutes les actions résolutoires en droit italien ne produisent d'effet à l'égard des tiers, que du moment où la demande a été mentionnée en marge de l'acte dont on poursuit la résolution.

§ 2. — TOUTES LES DEMANDES EN NULLITÉ RESTENT OCCULTES

Les demandes en nullité, en droit français, ne sont jamais rendues publiques.

Qu'il s'agisse des demandes fondées sur l'incapacité d'une des parties ou sur l'indisponibilité de la chose, des

nullités provenant des vices de forme ou de consentement, toutes restent occultes.

Les intérêts des tiers sont ainsi complètement sacrifiés. Le législateur a maintenu la rétroactivité de ces actions même à l'égard des tiers qui de bonne foi les ont ignoré ; il n'a pas osé porter atteinte, en la réduisant, aux règles d'ordre public édictées pour protéger les incapables ou pour sanctionner les violations de la volonté individuelle.

CHAPITRE III

DE LA PUBLICITÉ DES JUGEMENTS QUI PRONONCENT LA NULLITÉ OU LA RÉOLUTION D'UNE TRANSMISSION IMMOBILIÈRE

Si les tiers ont intérêt à connaître par voie de publicité toutes les causes de nullité ou de résolution qui menacent, soit à l'état de droits virtuels, soit à l'état de demandes en justice, le droit du propriétaire actuel, ils n'ont pas moins intérêt d'être avertis que le droit de celui-ci n'existe plus, qu'il a été anéanti. La publicité des jugements qui prononcent la nullité ou la résolution d'une transmission immobilière est d'autant plus nécessaire, qu'elle a pour but, non seulement de prévenir les tiers que le propriétaire actuel n'a plus le droit de disposer de l'immeuble lui ayant appartenu, mais aussi de mettre en concordance les diverses énonciations des registres publics avec la réalité des faits.

Supposons que le titre annulé ou résolu avait été transcrit sur les registres du conservateur et que malgré la résolution ou l'annulation dont il a été l'objet, aucune mention ne vient dénoncer la fausseté de cette transcription. Les tiers seraient exposés au grave danger de

contracter sur sa foi, avec le propriétaire dont le titre a été annulé ou résolu, et de subir ensuite les effets de la revendication que le bénéficiaire de la nullité ou de la résolution peut intenter contre eux, en vertu de la règle : *resoluto jure dantis etc.*

Le législateur français n'a pas méconnu cet intérêt : il a organisé la publicité des jugements prononçant la résolution ou la nullité des actes translatifs de la propriété foncière dans l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855.

En disposant ainsi, il a assuré au moins la sécurité des tiers qui postérieurement à la décision de nullité ou de résolution contracteraient avec le propriétaire menacé sur la foi de la transcription devenue mensongère, s'il a presque complètement négligé celle des tiers qui ont contracté auparavant avec lui, et dans cette mesure il mérite toute l'approbation.

Texte de l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855. Disposition de la matière. — L'art. 4 de la loi du 23 mars 1855 est conçu dans les termes suivants : « Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit dans le mois à dater du jour où il a acquis l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. L'avoué qui a obtenu ce jugement est tenu, sous peine de 100 francs d'amende, de faire opérer cette mention, en remettant un bordereau rédigé et signé par lui au conservateur, qui lui en donne récépissé.

Au sujet de ce texte nous avons à examiner deux séries de questions :

La première se rattache à la forme de publicité prescrite par la loi pour les jugements prononçant nullité ou résolution et comprendra les paragraphes suivants :

En quoi consiste la publicité organisée par l'art. 4 ?

Qui doit faire opérer la mention exigée par la loi ?

Pendant quel délai l'avoué peut-il pourvoir à son exécution ?

Quelle est la sanction du défaut de publicité ?

Quant à la seconde, elle naît de son caractère de texte pénal de stricte interprétation et aura pour objet la limitation de son champ d'application. Dans cette seconde série nous examinerons successivement les questions que voici :

Que faut-il comprendre par le mot « jugement » ?

Faut-il mentionner en marge aussi les jugements prononçant la nullité ou la résolution d'un acte non transcrit ?

Comment faut-il interpréter le mot « prononçant » ?

L'art. 4 s'applique-t-il aux jugements prononçant la nullité ou la résolution des actes à titre gratuit, aussi bien qu'à titre onéreux ?

D'autres jugements auxquels l'art. 4 doit s'appliquer malgré son caractère de texte pénal.

Nous étudierons ensuite dans un paragraphe dernier, les inconvénients et les lacunes de la publicité organisée par l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855.

En quoi consiste la publicité organisée par l'art. 4 ?

« Le jugement, dit la loi, doit être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. »

En édictant ce texte le législateur a abandonné les formes de publicité qu'il emploie ordinairement. Le jugement n'est soumis ni à la transcription — formalité employée dans les art. 939, C. civ., 1 et 2 de la loi du 23 mars 1855, relativement aux actes ou jugements *translatifs* de propriété immobilière ou de droits réels

susceptibles d'hypothèque, — ni à l'inscription d'un extrait — formalité prescrite pour la conservation des hypothèques.

La publicité des jugements prononçant nullité ou résolution se réalise au moyen d'une simple mention, opérée dans les registres de transcriptions, en marge de la copie de l'acte résolu ou annulé.

Cette publicité suffit aux besoins qui l'ont réclamée : car, la mention du jugement, figurant dans le même registre et à la même page que la transcription du titre disparu, les tiers ne peuvent plus être trompés par un propriétaire apparent, de mauvaise foi.

Cette forme spéciale de publicité s'explique facilement par l'effet simplement déclaratif de ces jugements — le bénéficiaire de la nullité ou de la résolution recouvre la propriété de l'immeuble en vertu de son droit ancien — et par le fait que les intérêts des tiers exigent simplement la radiation, si nous pourrions nous exprimer ainsi, d'une transcription, qui non seulement n'a plus raison d'être, mais est devenue trompeuse.

S'il en est ainsi, la transcription du jugement de résolution ou d'annulation, ne pourrait-elle remplacer la mention marginale exigée par notre texte ?

On l'a soutenu ; mais on a toujours ajouté que cette transcription doit être mentionnée d'office par le conservateur, en marge de la transcription du titre annulé ou résolu. Car sans cela le but de l'art. 4 serait manqué ; les tiers, ignorant le plus souvent l'existence de la transcription du jugement, opérée dans un autre endroit du registre, seraient exposés au même danger que si elle n'avait pas été faite.

Cependant, la jurisprudence a repoussé cette solution,

même ainsi corrigée. Elle a décidé (1) à plusieurs reprises, que l'avoué qui a négligé de faire opérer en marge de la transcription d'un acte, la mention du jugement qui prononce sa nullité ou résolution est passible de l'amende quoiqu'il ait fait transcrire le jugement de résolution.

On s'est tenu à l'interprétation stricte des termes de la loi, qui n'exigent que mention du jugement et qui déterminent d'une façon précise les obligations mises à la charge de l'avoué.

Nous croyons que c'est la solution juste ; car en adoptant l'opinion contraire les tiers seraient obligés à requérir, en voulant se renseigner, non seulement une copie collationnée de la transcription du contrat, mais l'état des transcriptions prévu par l'art. 5 de la loi du 23 mars 1855, ce qui se traduira pratiquement par un sensible surcroît de frais.

Pour que le conservateur puisse opérer la mention, l'avoué doit lui remettre, dit la loi « un bordereau rédigé et signé par lui ».

Il n'est pas nécessaire que ce bordereau soit en double, et quant à son contenu, la loi ne le détermine pas à peine de nullité, comme dans l'art. 2148, relativement aux inscriptions des hypothèques. Mais il doit, naturellement, contenir le nom des parties, le contenu et la date du jugement, ainsi que la désignation de l'immeuble, car ces indications sont indispensables pour que le but de la publicité soit atteint.

Tout ce que la loi exige, c'est que le bordereau soit

(1) La Flèche, 2 juillet 1860, S. 61.2.362 ; GARNIER, *Répert. général, Hypothèques*, n° 984.

rédigé et signé par lui. Ces conditions une fois remplies, le bordereau peut être remis au conservateur par l'avoué directement, ou par une autre personne. Cela est indifférent. Ce que la loi veut, c'est que les détails qu'il contient soient mis sous la responsabilité, en même temps que sous la garantie de l'expérience de l'avoué. Le bordereau remis demeurera entre les mains du conservateur qui aura ainsi le moyen de dégager sa responsabilité, toutes les fois que les mentions qu'il contient seront fausses. Quant au récépissé, il sert à l'avoué comme justification que son obligation a été exécutée.

La loi dit que la mention du jugement sera opérée en marge de la transcription faite sur le registre. Que faut-il entendre par ces mots ? Si le même immeuble a fait l'objet de plusieurs aliénations successives, toutes transcrites, faut-il opérer la mention en marge de chacune d'elles ?

Les auteurs distinguent, suivant que les divers sous-acquéreurs ont été ou non appelés dans l'instance. En cas affirmatif, ils décident que le jugement devra être mentionné en marge de toutes les transcriptions dont les titulaires ont figuré en instance, car cette opération ne sera pas trop difficile. L'avoué pourra facilement indiquer au conservateur les noms de tous ceux contre qui le jugement a été prononcé. Décider la même chose pour le cas où les divers sous-acquéreurs n'ont pas pris part au procès, ce serait d'aggraver de beaucoup l'obligation mise à la charge de l'avoué, car il devrait rechercher préalablement toutes les transmissions successives pour les indiquer au conservateur, opération difficile ; ce serait d'excéder les termes d'un texte qui, par sa nature, doit être interprété, surtout quant aux charges qu'il im-

pose, de la plus rigoureuse façon. En pareille hypothèse, la mention ne sera donc faite qu'en marge de la transcription de l'acte annulé ou résolu, malgré les considérations de logique qui exigeraient le contraire. Il faut reconnaître que cette mention unique ne suffira pas à prévenir les tiers ; car ils peuvent contracter sur la foi d'une transcription postérieure tout aussi mensongère que l'inscription primitive. C'est cependant la solution qui semble indiquée par les termes expresses du texte, de même que par son caractère de disposition d'interprétation stricte.

Qui doit faire opérer la mention exigée par la loi ?

La loi met l'accomplissement de cette formalité à la charge « de l'avoué qui a obtenu le jugement ».

Il est très juste que ce soit lui, car lui mieux que tout autre connaît le point de départ du délai pendant lequel la mention peut être opérée.

De quel avoué s'agit-il ?

Il n'y a pas de difficulté quand un seul avoué a figuré dans le procès. Mais il se peut qu'on ait recours aux offices de plusieurs avoués, ce qui arrive lorsque le jugement a été attaqué en appel. Et alors, il est naturel de se demander lequel de tous doit pourvoir à la publicité de l'art. 4 ?

Quand le jugement du tribunal de première instance a été infirmé en appel, on est d'accord que c'est l'avoué d'appel qui doit requérir la mention, parce que c'est lui qui a obtenu le jugement. Mais quand, au contraire, l'instance d'appel a simplement confirmé le jugement de la première, les auteurs ne sont plus d'accord. Les uns (1),

(1) MOURLON, *Appendice, Examen critique*, n° 368 bis.

basés sur la règle établie par l'art. 472, Proc. civ., qui dit que « si le jugement est confirmé, l'exécution appartiendra au tribunal dont on est appel » prétendent que c'est l'avoué de première instance qui doit pourvoir à l'exécution de l'art. 4. Les autres (1), la majorité, ont soutenu le contraire. La règle de l'art. 472, disent ces derniers se justifie en ce qui concerne l'exécution du jugement, par des raisons particulières qui n'ont rien à faire avec la mention du jugement. Tout ce qui intéresse l'application de notre texte c'est de savoir qui est l'avoué le plus en mesure de l'exécuter : et à ce point de vue aucun doute que c'est l'avoué d'appel, car lui seul connaît la date depuis quand le délai d'un mois commence à courir. C'est la solution la plus conforme même aux termes de notre article qui parle de l'avoué « qui a obtenu le jugement. »

L'obligation que notre texte impose à l'avoué est personnelle, parce qu'elle est sanctionnée d'une peine. Comme toute obligation de cette nature, elle ne se transmet ni aux héritiers — si l'avoué vient de mourir — ni au successeur, s'il est destitué, avant que le délai se soit écoulé. De sorte que, par la mort de l'avoué ou par sa destitution, la disposition de l'art. 4 restera inobservée et la publicité en souffrira. L'avoué destitué n'est-il pas au moins passible de l'amende prononcée par notre texte contre tout avoué négligent ?

On répond généralement par la négative et avec raison. Ne pouvant pas prévoir le fait de la destitution, l'avoué n'a aucun intérêt de presser l'exécution de la

(1) TROPLONG, *Transcriptions*, n° 236 ; RIVIÈRE et HUGUET, *Questions*, n° 278 ; BRESSOLES, *Sur la transcription*, n° 65, etc.

publicité tant que le délai d'un mois n'est pas expiré ; il n'est donc pas en faute, si la destitution lui enlève ensuite la possibilité de le faire. Mais, si au lieu d'être destitué, l'avoué cède tout simplement son office à un tiers, sans avoir préalablement remis au conservateur le bordereau nécessaire à la mention marginale, il est coupable et doit payer l'amende (1).

La jurisprudence a eu l'occasion de statuer sur une question semblable et a décidé « que l'avoué qui a contrevenu à la prescription de l'art. 4 ne peut être exonéré de l'amende sous prétexte que les pièces lui ont été retirées avant que le jugement fût devenu inattaquable (2). »

Le bénéficiaire du jugement d'annulation ou de résolution pourrait-il faire opérer la mention prévue par l'art. 4 ? Il y a des auteurs qui lui ont refusé ce droit (3). La loi, disent-ils, spécifie que la requisition de la mention doit être accompagnée d'un bordereau rédigé et signé par l'avoué ; elle a mis l'accomplissement de cette formalité sous la garantie de l'expérience de celui-ci, précisément pour éviter que la publicité qu'elle édicte ne soit pas compromise par l'ignorance ou l'inexpérience d'un bénéficiaire quelconque.

Nous ne croyons pas que cette solution soit juste, bien que, dans la pratique, l'hypothèse ne se présentera pas souvent. Le bénéficiaire peut invoquer le jugement obtenu à l'égard de tous, même si la publicité de l'art. 4 n'a pas été observée, de sorte que très rarement il aura quelque intérêt à pourvoir lui-même à la publicité. Mais

(1) TROPLONG, *op. cit.*, n° 238 ; RIVIÈRE et HUGUET, *op. cit.*, n° 284 ; MOURLON, *Appendice*, n° 368.

(2) Bordeaux, 1^{er} février 1869, S. 69.2.211.

(3) MOURLON, *Transcription*, n° 555.

supposant qu'un pareil intérêt puisse se présenter, nous croyons qu'il serait illogique de lui refuser le droit de demander la mention de son jugement sur les registres publics. Ce serait illogique, car pourquoi paralyser sans motif une initiative qui poursuit le même but que celui de la loi, c'est-à-dire d'apporter à la connaissance des tiers intéressés, le changement opéré dans l'état des transcriptions ? Nous croyons donc, que si la loi n'impose pas au bénéficiaire la charge de rendre public le jugement prononcé en sa faveur, elle n'a pas voulu non plus lui retirer la faculté de le faire. Nous ajoutons cependant, que la mention opérée sur la demande du bénéficiaire ne saurait pas dispenser l'avoue de l'obligation de demander lui-même une autre, conformément à l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855, car elle pourrait être incomplète ou inexacte.

Pendant quel délai l'avoue peut-il pourvoir à son exécution ?

Aux termes de la loi la mention marginale peut être requise : « pendant un mois à dater du jour où le jugement a acquis l'autorité de la chose jugée. »

Quand le jugement acquiert-il l'autorité de la chose jugée ?

Il faut distinguer selon que les parties s'entendent à exécuter volontairement le jugement prononcé ou non. Dans le cas affirmatif, le jugement devient définitif et par conséquent le délai commence à courir dès le jour de leur acquiescement. C'est dans ce sens que la jurisprudence s'est prononcée. L'arrêt précité de la Cour de Bordeaux (S. 69.2.211), dit même « que l'avoue ne peut exciper de la nullité de cet acquiescement pour soutenir en conséquence, que le jugement est encore susceptible

d'appel, et qu'ainsi le délai pour faire la mention prescrite n'a pas même commencé à courir. »

Dans le cas contraire, le jugement ne devient définitif que lorsqu'il n'est plus susceptible d'être attaqué par voie d'opposition ou d'appel.

Que faut-il décider lorsque les parties ont usé de la voie d'appel ? Le délai d'un mois ne commence à courir que du jour où l'arrêt a été prononcé, s'il a été rendu contradictoirement, ou, s'il a été rendu par défaut, du jour où la partie qui s'est absentée ne peut plus faire opposition.

Le pourvoi en cassation ou la requête civile n'empêchent pas le jugement ou l'arrêt d'acquiescer autorité de chose jugée. Ils deviennent exécutoires, bien qu'une voie extraordinaire de recours soit encore ouverte, et le conservateur peut, sur la requisition de l'avoué, les mentionner en marge de la transcription de l'acte résolu ou annulé, avant que la Cour de cassation se soit prononcée. D'ici résulte un assez grave inconvénient, lorsque la requête est admise, le jugement ou l'arrêt cassés, car le jugement ou l'arrêt n'existant plus, l'acte détruit est remis debout et la mention opérée en marge de sa transcription devient mensongère. C'est un inconvénient que nous nous contentons pour le moment de signaler ; nous en reviendrons plus tard.

Quelle est la sanction du défaut de publicité ?

Le législateur s'est éloigné, quant à la publicité des jugements résolutoires, non seulement au point de vue de la forme, mais aussi en ce qui concerne la sanction.

« L'avoué qui a obtenu le jugement, dit notre texte, est tenu, sous peine de 100 francs d'amende de faire opérer la mention. »

Donc la sanction de l'inobservation de l'art. 4 consiste en une pénalité pécuniaire, infligée à l'avoué négligent.

Les tiers qui ont contracté avec le propriétaire apparent, ne peuvent pas se prévaloir, comme en cas de défaut de transcription, du fait que le jugement n'a pas été rendu public. Ils ne peuvent pas le faire bien qu'une pareille solution serait équitable. Cette sanction s'explique par la nature des jugements qui prononcent la nullité ou la résolution d'un acte quelconque. Ces jugements n'opèrent pas un transfert de propriété, pour que le défaut de publicité doive être sanctionné de l'inopposabilité. Le bénéficiaire du jugement n'obtient rien du propriétaire apparent ; le droit de celui-ci disparaît complètement et le bénéficiaire rentre dans son droit ancien comme s'il ne l'avait jamais perdu. Tous les droits acquis par les tiers du chef du propriétaire résolu doivent tomber. De sorte que si on avait reconnu aux tiers le droit de se prévaloir du défaut de mention à l'égard du titulaire du jugement, on serait arrivé à un résultat contraire en supprimant la rétroactivité des conditions résolutoires. La loi ne l'a pas voulu. Que le défaut de mention entraîne seulement une amende, c'est une chose qui résulte à l'évidence des termes de la loi et des considérations que nous venons d'exposer. La majorité des auteurs le reconnaissent et le défendent avec énergie (1).

Il y en a cependant un (2) qui a soutenu le contraire, en disant que le jugement d'annulation ou de résolution

(1) MOURLON, *App.*, *Ex-critique*, n° 367 ; TROPLONG, *Transcr.*, n° 232 ; BRESSOLLES, n° 63 ; AUBRY et RAU, t. II, p. 305, etc.

(2) DUVERGIER, *Collection comp. des lois*, année 1855, p. 67.

ne produit d'effets à l'égard des tiers, que s'il a été mentionné en marge de la transcription de l'acte détruit.

Nous n'insisterons pas sur cette opinion qui méconnaît non seulement les considérations que nous avons produites, mais aussi la pensée du législateur, car dans l'exposition des motifs nous lisons ceci : « La mesure imposée par l'art. 5 (art. 4, actuel) est un avertissement utile à donner aux tiers, que la transcription d'un acte pourrait tromper sur son existence apparente. Cependant, *comme aucun péril ne menace le bénéficiaire du jugement*, il fallait assurer l'exécution de la mesure par une pénalité contre l'officier ministériel, qui négligerait de donner cette publicité, d'autant plus nécessaire qu'elle doit détruire et effacer une publicité contraire, précédemment donnée. »

Si les tiers ne peuvent pas se prévaloir du défaut de publicité, à l'égard du bénéficiaire du jugement qu'ils ont ignoré, ne peuvent-ils au moins, demander des dommages-intérêts à l'avoué dont la négligence leur a causé préjudice ?

L'affirmative paraîtrait certaine, car l'art. 1382, C. civ., oblige toute personne à réparer le dommage causé à un tiers par son fait. Or, dans l'espèce, il est certain que les tiers n'auraient pas contracté, par conséquent, ils n'auraient pas subi le préjudice si l'avoué n'avait pas été négligent, s'il avait mentionné le jugement conformément à l'art. 4.

Cette solution paraîtrait d'autant plus logique que les conservateurs sont tenus, en dehors d'une amende qui varie entre 1.000-2.000 francs (art. 2203, C. civ.), de dommages-intérêts envers les tiers, toutes les fois qu'un préjudice leur sera causé par leur faute ou négligence.

La majorité des auteurs n'a pas accepté cependant une

pareille solution (1). Car s'il est juste que les conservateurs répondent de tout préjudice causé par l'inaccomplissement de certains actes qui font partie de leurs attributions, en vertu des textes expresses comme le art. 2108, 2197, 2202 et 2203, C. civ., il serait excessif d'attacher une pareille responsabilité de l'avoué à l'inaccomplissement d'une formalité, que la loi ne met qu'exceptionnellement à sa charge, par la simple application d'un principe général, comme celui de l'art. 1382, C. civ. Pour que l'avoué soit tenu des dommages-intérêts, il faudrait un texte spécial, qui le dit expressément, de la même façon que les articles cités le disent pour les conservateurs d'hypothèque. Mais tant que la loi n'accorde aux tiers une action en dommages-intérêts, en termes expresses, l'avoué ne sera tenu, en cas de l'inobservation de l'art. 4, que de l'amende de 100 francs édictée par ce texte.

Cette amende est exigible dès que l'avoué n'a pas accompli la formalité dans le délai légal. Peu importe qu'il l'ait accompli après. Supposons que le bénéficiaire du jugement renonce avant l'expiration du délai à se prévaloir de son jugement ; la publicité devient inutile et l'avoué peut négliger impunément de l'accomplir. Mais le fait que le bénéficiaire du jugement a pourvu déjà à la mention du jugement, ne dispense pas l'avoué de la requérir lui-même ; en cas d'omission il sera tenu de la même peine, comme si aucune mention n'avait pas été opérée.

Le recouvrement de l'amende se fait sur l'initiative du

(1) MOURLON, *op. cit.*, n° 367 ; TROPLONG, *op. cit.*, n° 232 et s. ; RIVIÈRE et HUGUET, VERDIER, n° 490, etc.

conservateur. Quand il connaît la faute de l'avoué, le conservateur doit dresser un procès-verbal constatant la contravention. Sur sa demande, le ministre public ordonne la poursuite, qui a lieu d'après les règles communes et finit par la condamnation de l'avoué à 100 francs d'amende si les faits allégués, les conditions requises, sont réunies.

L'amende sera recouvrée au bureau des hypothèques où la mention devait être opérée.

L'avoué aura cependant toujours la possibilité d'éviter la poursuite, soit en faisant opérer la mention et en payant l'amende volontairement, soit en demandant la remise gracieuse, s'il a été de bonne foi, s'engageant, bien entendu, de faire immédiatement opérer la mention du jugement, en marge de la transcription, conformément à la loi.

Sphère d'application de l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855.

— Le fait que l'art. 4 édictant une amende est, comme tout texte pénal, un texte de stricte interprétation, nous oblige à poser et tâcher de résoudre une série de questions destinées à préciser le sens de ses termes et sa portée d'application.

Ainsi nous allons déterminer successivement ce qu'il faut comprendre par les mots : « Jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit » qui forment le premier alinéa de notre texte et qui constituent la formule employée par le législateur pour désigner les actes qui doivent former l'objet de la mention marginale.

Pour arriver à ce résultat nous nous conduirons moins de dénominations — plus ou moins précises —, sous lesquelles les divers actes destructifs de la propriété immobilière sont connus dans le langage juridique commun,

que du danger que le législateur a voulu épargner aux tiers en ordonnant la mention de ces jugements en marge des transcriptions devenues fausses.

De cette façon, nous verrons qu'il est rationnel d'appliquer la publicité de l'art. 4 à des actes qui — bien que connus sous un nom différent — produisent le même effet que les « jugements prononçant la résolution, nullité ou rescision. »

En procédant ainsi nous ne faisons pas usage de l'argument de l'analogie, impropre aux interprétations strictes ; nous ne faisons qu'établir purement et simplement — en dépit de la différence de nom — l'identité qu'il y a entre tous ces actes, au point de vue de l'article que nous étudions et de rendre ainsi toute la portée pratique dont une disposition si utile est susceptible.

Que faut-il comprendre par le mot « jugement ? »

Faut-il comprendre par là tout jugement, ou, au contraire, faut-il restreindre l'application de l'art. 4, aux jugements proprement dits, intervenus à la suite d'un débat contradictoire, pour trancher une question contestée ?

Nous savons qu'à côté de ces jugements, il y a une autre catégorie où le rôle du juge est réduit, où il ne fait qu'enregistrer le parfait accord des parties qui se sont entendues préalablement sur leurs prétentions mutuelles. Ce sont les jugements d'expédient. Question : les jugements d'expédient, entrent-ils dans les vues de l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855 ?

L'affirmative serait certaine, si le caractère pénal de notre texte ne nous imposait une interprétation restrictive. Cependant, nous croyons que c'est la seule solution qui convienne et à l'économie générale de la loi du

23 mars 1855, et au but poursuivi par le législateur en édictant notre texte.

La loi du 23 mars 1855 ne fait en général aucune distinction entre les jugements proprement dits et les actes judiciaires où le juge enregistre simplement des actes passés devant lui ou desquels il a connaissance. La meilleure preuve c'est l'art. 1^{er} de la loi, où les jugements proprement dits sont mis à côté des jugements d'adjudication et soumis à la même forme de publicité : la transcription. Or, il est certain que les jugements d'adjudication ne sont pas des jugements rendus sur débat contradictoire ; le juge n'y joue autre rôle, que celui d'approuver officiellement une vente qui s'est effectuée par les soins de la justice.

Et puis quel intérêt peut-il y avoir à faire une pareille distinction, du moment que les effets produits par le jugement de résolution ou de nullité à l'égard des tiers sont toujours les mêmes ? Que le jugement soit rendu sur débat contradictoire ou qu'il constate simplement l'accord des parties sur la résolution ou la nullité d'un acte transcrit, il doit donc toujours être mentionné en marge de la transcription conformément à l'art. 4. C'est dans ce sens que s'est prononcée la majorité de la doctrine (1).

Faut-il mentionner aussi les jugements prononçant la nullité ou la résolution d'un acte non transcrit ?

L'art. 4 parle des jugements portant sur des actes transcrits.

Qu'est-ce qu'on décidera si l'acte résolu, bien que soumis par la loi à la transcription, n'a pas fait l'objet d'une pareille formalité ?

(1) VERDIER, *Transcription*, t. II, n° 464 ; FLANDIN, *Transcription*, t. I, n° 638 ; BRESSOLLES, *Sur la transcription*, n° 66.

Il est évident que dans ce cas l'observation de l'art. 4 devient matériellement impossible. Nous signalons cependant la question, parce que, en interprétant l'art. 958 C. civ., nous l'avons aussi rencontrée et qu'en ce qui concerne l'application de ce texte, nous nous sommes prononcés dans le sens que le donateur doit inscrire sa demande en justice même si l'acte attaqué n'a pas été transcrit, sous la réserve que le conservateur en fasse mention en marge de la transcription demandée ultérieurement par le donataire.

Nous avons accepté cette solution pour l'art. 958, après avoir réfuté deux autres : une, qui obligeait le donateur d'opérer lui-même la transcription pour que la mention en marge soit ensuite possible, et une deuxième, qui déclarait simplement opposable aux tiers la demande même non mentionnée à cause du défaut de transcription.

Quant à la mesure de publicité contenue dans l'art. 4, il n'est pas douteux que l'avoué ne peut pas être obligé d'opérer lui-même la transcription de l'acte résolu, pour pouvoir mentionner ensuite le jugement en marge, car ce serait lui imposer injustement une charge coûteuse, pour l'accomplissement de laquelle il n'a aucune qualité et personne ne lui a donné mandat, charge d'ailleurs tout à fait inutile et que la loi ne lui impose pas.

Mais faut-il au moins l'obliger d'inscrire simplement le jugement au registre, quand bien même l'acte résolu reste non transcrit ? Nous ne le croyons pas. Ce qui justifiait la solution que nous donnions au sujet de l'art. 958, c'était l'éventualité d'une transcription demandée par le donataire pendant l'instance, et le danger qui en pouvait résulter pour les tiers ignorant la demande, auxquels

sur la foi de cette transcription postérieure, le donataire aurait accordé des droits avant que le jugement fût prononcé. Cette éventualité et ce danger n'existent plus après que la résolution ou la nullité ont été prononcées. Le titulaire de l'acte résolu ne peut plus demander sa transcription ; elle lui serait refusée par le conservateur et comme dans les registres aucune inscription n'indique que le droit détruit subsisterait, la mention prévue par l'art. 4. devient superflue (1).

Comment faut-il interpréter le mot « prononçant ? »

Une des plus vives controverses que le caractère pénal de l'art. 4 ait soulevé, est sans doute celle née autour de l'interprétation du mot « prononçant » que ce texte emploie.

On sait que la loi distingue, en général, les résolutions qui opèrent de plein droit de celles qui se produisent par voie d'action, les nullités absolues, inexistences des nullités simplement relatives, annulabilités.

Elle décide que lorsque la nullité ou la résolution s'opère de plein droit, il n'est point nécessaire de s'adresser à la justice, car la destruction de l'acte se produit seule en vertu de la loi, aussitôt que l'évènement prévu se réalise ou que les conditions nécessaires sont réunies ; qu'au contraire, lorsqu'il s'agit de résolution par voie d'action ou de simple annulabilité, l'acte subsiste jusqu'à ce qu'il soit détruit en justice, par le jugement de résolution ou d'annulation prononcé par le juge.

Jusqu'ici il n'y a pas de difficulté. L'art. 4 s'appliquera toutes les fois que, l'annulation ou la résolution du contrat ne se produisant pas de plein droit, le juge devra

(1) Voyez dans le même sens : TROPLONG, *Transcription*, n° 323.

la prononcer lui-même ; il ne s'appliquera jamais, quand, l'annulation ou la résolution s'étant produites de plein droit, aucune demande n'aura été faite en justice et par conséquent aucun jugement n'aura été prononcé. Les termes « prononçant », « jugement », contenus dans notre texte sont trop concluants pour qu'il y ait quelque doute à cet égard.

Les difficultés apparaissent lorsque, bien que la nullité ou la résolution du contrat se soient produites de plein droit, le bénéficiaire se voit obligé de recourir à la justice pour contraindre son adversaire de lui restituer l'immeuble, de se conformer au nouvel état, créé par la résolution ou l'annulation produites.

Dans une pareille hypothèse, le juge rendra un jugement proprement dit, qui tranche le litige entre les parties et a pour but de consacrer un état contraire à celui constaté dans les registres du conservateur ; mais il ne prononce plus effectivement la résolution ou la nullité du contrat, car celui-ci n'existe plus depuis longtemps et on ne peut annuler ou résoudre que ce qui existe.

Il se contente seulement d'enregistrer, de constater la réalisation de la résolution ou de la nullité et alors, s'il en est ainsi, faut-il soumettre le jugement par lui rendu dans un pareil cas à la publicité de l'art. 4 ?

En d'autres termes, faut-il interpréter le mot « prononçant » aussi dans le sens de « constatant », « déclarant » la nullité ou la résolution d'un acte transcrit ?

Certains auteurs ont répondu négativement, sous motif que l'art. 4 est un texte pénal d'interprétation stricte. Il faut excepter de l'application de ce texte, disent quelques-uns d'entre eux, les nullités relatives

aussi bien que les résolutions par voie d'action (1), ou tout au moins disent les autres, les résolutions par voie d'action (2), car admettre le contraire ce serait excéder la portée que le législateur a voulu donner au mot « prononçant ». En cas de résolution de plein droit ou de nullité absolue, ajoutent-ils, le juge n'intervient qu'accidentellement, lorsque les parties ne réussissent pas à s'entendre ; or, il est impossible d'admettre que le législateur ait pu rattacher une mesure si importante, comme celle contenue par l'art. 4, au fait tout à fait variable de la volonté des parties.

Nous ne saurions trop contester le fondement de ce système, qui a été d'ailleurs fort combattu par des auteurs de grande valeur (3).

Il est contestable, parce qu'il se fonde sur l'interprétation restrictive d'un mot, dont le sens n'est pas bien déterminé dans le langage de la pratique législative et juridique et parce qu'il méconnaît absolument, sacrifie à cette interprétation restrictive, le but poursuivi par l'auteur de la disposition qu'on discute.

D'abord, il est difficile de croire que le législateur ait voulu, en employant le mot « prononçant », restreindre l'application de la loi aux seuls cas où le juge prononce effectivement la nullité ou la résolution du contrat. Il l'est d'autant plus que, dans notre texte, le législateur ne s'occupe pas à déterminer la nature juridique et les

(1) AUBRY et RAU, t. II, p. 305, note 73 ; RIVIÈRE et HUGUET, *Transcription*, n° 45 et 260.

(2) LAURENT, t. XXIX, n° 211-212.

(3) TROPLONG, *Transcription*, n° 214. ; MOURLON, *Transcription*, t. II, n° 527-528 ; VERDIER, *Transcription*, t. II, p. 434 ; FLANDIN, *Transcription*, t. II, n° 613.

effets produits par le jugement dans un cas ou dans l'autre, pour qu'on puisse « soumettre, selon l'expression de Moulon, à une interprétation scolastique une disposition faisant partie d'une matière dont les formules sont loin d'avoir une telle précision scientifique, pour qu'on doive nécessairement les y assujettir (1). » Car, qui ne sait qu'il n'y a pas peut-être en droit une seconde matière où le langage du législateur soit moins bien fixé, plus « relâché », où les termes qu'on emploie soient susceptibles de plus nombreux sens que celle des nullités ou des résolutions. Quant à l'objection que le législateur n'a pas pu faire dépendre l'observation de l'art. 4, d'une circonstance accidentelle comme le désaccord des parties, elle n'a pas grande valeur. Car les parties peuvent, si elles veulent s'entendre, ne pas recourir à la justice, même en cas de simple annulabilité ou de résolution par voie d'action, rendant ainsi illusoire toute application pratique de la disposition contenue dans notre texte. Faut-il pour cette simple raison, décider que ces jugements ne sont pas non plus compris dans son application ? Ce serait absurde.

Voilà pourquoi nous concluons que l'art. 4, bien que pénal, s'applique sans distinction, aux jugements qui prononcent effectivement la résolution ou l'annulation d'un contrat, aussi bien qu'à ceux qui ne font que la déclarer, la constater. C'est la meilleure solution, croyons-nous, qu'on puisse donner, d'autant plus que les tiers n'ont pas moins intérêt à connaître une nullité ou une résolution opérée de plein droit, qu'une opérée par voie de justice. Ce qui rend nécessaire la publicité des juge-

(1) *Transcription*, n° 528.

ments, c'est l'effet rétroactif de la résolution ou de la nullité et cet effet est le même dans les deux hypothèses. Celui que le contrat annulé ou résolu a rendu propriétaire et que la transcription présente comme tel, pourra toujours abuser de sa situation, que la nullité ou la résolution se soient opérées d'une façon ou d'une autre. Nous verrons qu'il y a assez d'hypothèses qui sont complètement étrangères à notre texte ; pourquoi ne lui donner, au moins, toute l'ampleur d'application que ses termes, par une interprétation raisonnable, peuvent comporter ?

L'art. 4 s'applique-t-il aux jugements prononçant la nullité ou la résolution des actes à titre gratuit tout aussi bien qu'à titre onéreux ?

La difficulté est d'abord une difficulté de principe ; ensuite une d'interprétation.

La difficulté de principe provient de ce que l'art. 11 *in fine* de la loi du 23 mars 1855, dit : « il n'est point dérogré aux dispositions du Code Napoléon, relatives à la transcription des actes portant donation ou contenant des dispositions à charge de rendre ; elles continueront à recevoir leur exécution. » Comme le Code civil n'ordonne aucune publicité en ce qui concerne les jugements en révocation des donations, on s'est demandé si ces jugements pourraient bénéficier de la publicité organisée par l'art. 4, malgré la séparation de domaine établie par l'art. 11.

Nous croyons que l'affirmative est évidente. Elle ressort d'abord des termes de la loi : l'art. 11 n'interdit pas la publicité des jugements révocatoires, il parle seulement des actes soumis à la transcription, et l'art. 4 est d'une rédaction absolument générale.

Ensuite, cette solution est conforme au but poursuivi par le législateur, car à quel résultat aurait-on abouti, si on avait excepté les jugements prononcés pour révoquer une donation, si fréquents dans la pratique ?

La difficulté d'interprétation provient de ce que l'art. 4 parle des jugements prononçant la « résolution, nullité ou rescision » des actes transcrits, tandis que le Code civil emploie le terme de « révocations » pour désigner les actions en résolution des donations.

Peut-on entendre par le mot « résolution » de l'art. 4, les actions révocatoires des donations aussi ?

La question ne serait pas difficile si notre texte n'était pas d'interprétation stricte.

En ce qui concerne les actions en révocation pour inexécution des charges ou pour ingratitude, la réponse ne présente pas trop de difficultés ; car de l'avis général ces deux actions sont de véritables actions résolutoires. Toutes les deux ont pour fondement une cause ancienne et nécessaire — une *causa antiqua et necessaria*, comme disait Pothier —, une vraie clause résolutoire, sous-entendue par les parties en cas de donation grevée de charges, attribuée par la loi à la volonté tacite des parties dans l'autre. Tous les auteurs reconnaissent que si le donataire n'exécute pas les charges, le donateur peut demander la résolution du contrat, par l'application du principe général contenu dans l'art. 1654, qui suppose la condition résolutoire sous-entendue dans tous les contrats synallagmatiques, de même qu'ils expliquent la résolution de plein droit de la donation pour survenance d'enfant, par le fait que le donataire n'aurait pas consenti la donation s'il avait prévu cet événement. Puis la loi est claire quant aux effets de ces deux révocations ; les biens

donnés rentrent dans le patrimoine du donateur libres de toute charge, la donation est réputée comme n'avoir jamais existé. Etant ainsi, entre les deux révocations dont nous nous occupons et l'action résolutoire proprement dite, il n'est qu'une différence : celle de nom ; elles entrent naturellement dans les prévisions de notre texte et l'avoué doit en mentionner le résultat destructif en marge de la transcription.

La solution est beaucoup plus difficile en cas de révocation de donations pour ingratitude.

Cette action, avons-nous déjà vu, a un caractère particulier. Elle se présente d'abord comme une véritable peine infligée au donataire ingrat, en vue de lui enlever le bénéfice d'une libéralité dont il s'est montré indigne ; secondo, ses effets ne remontent dans le passé que jusqu'au jour de l'inscription de la demande en marge de la transcription de l'acte de donation. Etant ainsi, certains auteurs (1) ont soutenu que l'action en révocation pour ingratitude n'est une action résolutoire ni par son origine ni par ses effets. Comme origine, elle n'est pas une résolution, pour le motif que le donateur ne peut pas la prévoir au moment de la donation ; quant aux effets elle ne remonte pas au jour de l'acte. Ces auteurs lui refusent par conséquent toute participation à la publicité organisée par l'art. 4. Le donataire, disent-ils, conserve la propriété jusqu'au jugement, lorsqu'elle lui est enlevée à titre de peine. Le jugement opère donc une mutation de propriété, et si une publicité était nécessaire, il faudrait le soumettre à la transcription. Mais une publicité spéciale du jugement révocatoire, ajoutent-ils,

(1) LAURENT, t. XXIX, n° 208 ; FLANDIN, *op. cit.*, 622.

n'est pas même trop nécessaire, car les tiers ont été prévenus de la menace qui pendait sur la tête du donataire, par l'inscription de la demande conformément à l'art. 958.

Ce n'est pas la doctrine généralement admise. — Malgré son caractère prononcé de peine et ses effets limités, la majorité des auteurs reconnaît que l'action en révocation des donations pour ingratitude n'est pas moins une action résolutoire, dans le véritable sens du mot et dans les termes de l'art. 4. Il est vrai, disent-ils, que l'action en révocation pour ingratitude ne rétroagit que jusqu'au jour de l'inscription de la demande, mais elle aussi a lieu en vertu d'une cause ancienne et nécessaire au contrat. Si le donateur consent à se dépouiller de son bien, à titre gratuit, c'est en considération de l'affection réciproque qui l'unit au donataire. S'il savait au moment de la donation, que plus tard le donataire se rendra coupable d'un des actes énoncés dans l'art. 955, C. civ., il ne consentirait certainement pas la donation, pas plus que s'il savait qu'un enfant lui surviendra ou que le donateur n'exécutera pas les charges imposées. Elle est donc bien une cause contemporaine au contrat de donation comme toute clause résolutoire et le donataire, en se faisant coupable d'ingratitude, « viole une des conditions essentielles du contrat (1) ». Si elle ne produit d'effets vis-à-vis des tiers qu'après l'inscription de la demande, expliquent-ils, c'est parce que l'intérêt des tiers, particulièrement digne de protection en cas d'ingratitude, « a fait fléchir la rigueur du principe de la rétroactivité ». Les tiers qui ont traité avec le donataire sur la foi des registres publics ne sont en rien coupables de la faute

(1) VERDIER, *op. cit.*, t. II, n° 444.

de celui-ci et il serait injuste de leur imposer les conséquences d'une faute qu'ils n'ont pas commise. « Qui ne sait d'ailleurs, dit Mourlon, que les résolutions sont de deux sortes ? qu'il y a des résolutions qui opèrent *ex tunc*, dès la date même du contrat et d'autres qui ne produisent leurs effets que pour l'avenir, *ex nunc* ? La révocation pour ingratitude ne produit ses effets qu'*ex nunc* ; mais cesse-t-elle d'être pour cela une véritable résolution quant à l'avenir ? (1) » Certainement non, d'autant plus que vis-à-vis du donataire ingrat elle rétroagit toujours jusqu'au moment de la donation, comme toute action résolutoire véritable.

Etant ainsi, ces auteurs estiment et avec raison, que le jugement prononcé, à la suite d'une demande en révocation pour ingratitude, doit être mentionné en marge de la transcription, soit par l'avoué (2) comme dans les autres cas, soit par le donateur lui-même dans son propre intérêt (3).

Quant à l'objection que cette publicité, étant précédée par l'inscription de la demande, est inutile, nous ne saurons mieux répondre, qu'en citant les paroles de Troplong (4). « Sans doute, dit-il, l'art. 958 a beaucoup fait pour avertir les tiers ; mais l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855 fait quelque chose de plus et qui n'est pas un double emploi. Les tiers ont été avertis qu'il y a une demande en révocation ; il reste à leur faire savoir que cette demande a réussi. C'est là un devoir nouveau, qui

(1) MOURLON, *op. cit.*, n° 533, p. 183.

(2) MOURLON, *op. cit.*, n° 533 ; TROPLONG, *op. cit.*, n° 219.

(3) VERDIER, *op. cit.*, n° 444.

(4) *Transcription*, n° 219, p. 266.

s'ajoute aux combinaisons de l'art. 958, sans y déroger ; et l'avoué ne doit pas, ce semble, s'en dispenser. »

D'autres jugements auxquels l'art. 4 doit s'appliquer malgré son caractère de texte pénal. — Ce sont les jugements prononcés sur la demande en réduction des donations et des legs pour atteinte à la réserve ou sur la demande en rapport, sur l'action Paulienne ou sur la contestation d'un droit de retrait, sur l'action en extinction du droit d'usufruit pour abus de jouissance ou sur la poursuite sur surenchère.

D'après la majorité des auteurs, tous ces jugements doivent être mentionnés par les soins des avoués qui les ont obtenus, en marge de la transcription de l'acte détruit ; car, sans cela, les tiers seraient exposés à traiter avec le propriétaire indiqué par cette transcription, sans qu'ils puissent savoir que l'immeuble, objet de la convention, ne lui appartient plus.

Cette solution n'est pas difficile à comprendre — bien que quelques auteurs l'aient contesté (1) — en ce qui concerne les jugements ordonnant le rapport ou la réduction en nature, car ils opèrent exactement de la même façon que les jugements « prononçant la résolution » d'un contrat.

Mais elle a été combattue en ce qui concerne les autres jugements énumérés plus haut.

Ainsi, a-t-on dit, le jugement rendu sur l'action Paulienne n'est pas un jugement de résolution, dans le sens de l'art. 4, car à côté de la différence de nom il y en a d'autres qui viennent s'ajouter. L'action en révocation des actes frauduleux n'appartient pas à la partie elle-

(1) RIVIÈRE et HUGUET, *op. cit.*, n° 262.

même ; elle est intentée par ses créanciers et a pour résultat de résoudre les actes attaqués seulement à leur profit, dans la mesure de leur préjudice. Pour nous, peu importe si une demande d'éviction est intentée par celui même qui a consenti l'aliénation ou non, qu'elle profite ou non à tous ceux dont les droits ont été atteints ; l'existence seule de la transcription du titre détruit nous suffit, pour décider que, dans l'intérêt des tiers, le jugement rendu sur elle doit être mentionné en marge.

Quant aux jugements prononçant l'extinction de l'usufruit pour abus de jouissance, la solution que nous avons donnée dès le début, a été encore plus vivement combattue. On s'est fondé même sur un argument de texte. « L'art. 618 C. civ., disent ses adversaires, ne dit pas que l'usufruit est résolu, mais qu'il cesse... », et il cesse seulement pour l'avenir. Cette extinction, disent-ils, est plutôt une mutation immobilière, car l'usufruitier perd un droit que l'usufruitier acquiert, et devrait être soumise à la transcription. La majorité de la doctrine a cependant pensé d'une autre manière. Mourlon, par exemple, raisonne de la façon que voici : « L'usufruitier, dit-il, n'a, en effet, été investi de son droit qu'à la charge d'en jouir en bon père de famille ; et lorsqu'un droit est constitué sous une certaine charge, il est tacitement entendu entre les parties, que le droit transcrit pourra être révoqué ou résolu, si l'obligation qu'il entraîne reste inexécutée. Le jugement, qui le déclare éteint pour cette cause est donc véritablement un jugement de résolution, auquel par conséquent, doit s'appliquer la règle déposée dans l'article cité. » D'autres auteurs (1) soutiennent, que

(1) VERDIER, t. II, n° 456.

son caractère de résolution rétroactive résulte même des termes de l'art. 618, al. 2, C. civ. Comment s'expliquerait autrement, se demandent-ils, le droit que la loi accorde aux créanciers d'intervenir en instance pour la conservation de leurs droits ? Et puis les paroles prononcées par Treilhard dans le Conseil d'Etat en répondant au Portalis sont concluants : du moment que le juge a prononcé l'extinction de l'usufruit, soit en présence des créanciers de l'usufruitier, soit en leur absence, « il ne leur reste plus de recours ».

De même, on a soutenu que le jugement obtenu par le cohéritier qui veut exercer le retrait contre le tiers acquéreur d'une part héréditaire (art. 814, C. civ.), celui obtenu par la femme qui veut sortir de l'indivision (art. 1408, C. civ.), ou par le défendeur en cas d'application de l'art. 1699, C. civ., tout aussi bien que le jugement d'adjudication sur folle enchère, ne sont pas des jugements résolutoires dans le sens de l'art. 4. La vente de la part héréditaire ou du droit litigieux, la première adjudication, etc, ne sont pas anéanties ; le jugement prononcé ne fait que substituer le retrayant au cessionnaire, le nouvel adjudicataire à l'ancien, de sorte qu'il n'opère pas résolution. Tout cela est vrai, mais sans importance pour l'application de notre texte, car l'exercice d'un retrait ou la poursuite sur folle enchère sont des vraies résolutions, quant aux effets vis-à-vis des tiers qui peuvent contracter avec le cessionnaire ou le premier adjudicataire, et les tiers ont intérêt à les connaître, si les actes détruits ont été transcrits sur les registres publics.

Les inconvénients et les lacunes de la publicité organisée par l'art. 4. — Telle qu'elle est organisée par l'art. 4, la publicité de troisième degré, concernant les jugements

d'annulation ou de résolution, protège assez bien les tiers qui, postérieurement, voudraient contracter avec le propriétaire apparent. Ces tiers sont prévenus par la mention opérée en marge et qui fait corps avec la transcription devenue mensongère, que celui dont le titre a été transcrit n'est plus propriétaire et que par conséquent il ne peut plus constituer des droits sur l'immeuble.

Cependant notre texte est loin de satisfaire à toutes les exigences ; il a des inconvénients et même des lacunes. Nous commencerons par examiner les lacunes.

L'art. 4 soumet à la mention marginale seulement les « jugements ». Cela résulte non seulement du fait que le mot jugement seul y figure, mais aussi de l'économie générale du texte, qui met l'observation de la formalité qu'il édicte à la charge de l'avoué ayant participé à l'instance, pendant un délai qui court depuis que le jugement, par lui obtenu, a acquis l'autorité de la chose jugée.

Donc, toutes les annulations ou les résolutions qui ont lieu par le seul consentement des parties, en dehors de toute procédure en justice, restent dans la plus profonde clandestinité.

Il y a des auteurs (1) qui ont soutenu que le Code ne connaît pas les résolutions amiables, de gré à gré. Que la résolution produise ses effets de plein droit ou qu'au contraire il s'agisse d'une résolution par voie d'action, la justice doit toujours intervenir ; sans cela la résolution — et nous entendons par là aussi la nullité qui produit les mêmes effets — n'est pas opposable aux tiers intéressés. Le Code, disent-ils, ne parle jamais de résolutions amiables : au contraire, la manière dont l'art. 1184 C.

(1) MOURLON, *Répétitions écrites*, t. II, n° 1214, 1215.

civ. est rédigé, laisse supposer que le législateur a voulu rendre l'intervention de la justice toujours nécessaire. « La résolution, dit en vérité ce texte, doit être demandée en justice ». Et cela est très juste, ajoutent-ils, car de cette façon les tiers en sont avertis par la publicité de fait qui entoure les audiences : en admettant les résolutions amiables, au contraire, leurs intérêts peuvent être frauduleusement atteints, par quelque résolution ou annulation secrètement convenue entre parties. Ces auteurs invoquent en outre le témoignage de Pothier, qui eût admis qu'une vente ne peut plus être résolue à l'amiable lorsqu'il y avait eu transaction préalable et que les choses n'étaient plus entières. »

Ces arguments sont plutôt spécieux que solides. La majorité des auteurs (1) a admis une opinion contraire qui paraît plus logique et plus conforme à la réalité.

Il est vrai que la loi ne prévoit pas les résolutions amiables ; mais de ceci il ne faut pas tirer la conclusion qu'elle les a ignorées ou prohibées. — Car il est très naturel qu'il n'en parle pas. La loi ne s'occupe que des divergences, des différends pouvant s'élever entre parties. Quant aux accords qui s'établissent entre les individus, elle s'en désintéresse complètement, car elle a posé une fois pour toutes, le principe que la volonté des parties fait loi entre elles. Ce principe est de droit commun ; il conserve toute sa force tant qu'une disposition de la loi ne s'y oppose pas. Si la loi n'a rien dit au sujet des résolutions volontaires, c'est parce qu'elle n'a pas voulu déroger à leur égard. Les termes de l'art. 1184 ne constituent une dérogation de ce grand principe qu'autant que les parties

(1) TROPLONG, n° 244 ; VERDIER, n° 84, etc.

ne s'entendent pas, et ils se justifient par les raisons que voici : En édictant l'art. 1184 qui permet à la partie exécutante de demander la résolution du contrat synallagmatique, si l'autre n'exécute pas sa prestation, le législateur s'est préoccupé surtout de protéger la partie retardataire, dont la situation gênante pourrait être la cause de l'inexécution. La meilleure preuve c'est que dans l'alinéa 3 du même texte, il permet au juge d'accorder un terme de grâce au débiteur qui en est digne. La protection du débiteur étant la seule raison pour laquelle le législateur exige l'intervention du juge, il semblerait excessif de l'exiger lorsque le débiteur accepte de bon gré la résolution ou la nullité du contrat. Car si le débiteur s'entend avec le créancier — ce qui n'arrive pas souvent — c'est certainement parce qu'il reconnaît le bon droit de celui-ci et veut éviter les frais et autres inconvénients du procès, qui viendront aggraver une condamnation certaine. Or, il est impossible que le législateur ait eu une pareille intention, en édictant un texte dont la raison fondamentale a été la protection du débiteur de bonne foi. Quant au langage de Pothier, il n'est pas contraire aux résolutions volontaires. Au n° 329 de son traité sur la vente, nous lisons en vérité ceci : « Si le contrat avait été exécuté de part et d'autre, la convention par laquelle les parties conviendraient que l'acheteur rétrocéderait au vendeur pour le même prix la chose vendue, ne serait pas une résolution du contrat de vente qui a été fait de cette chose, car il n'y a plus lieu de se désister d'un acte qui est entièrement consommé. » Mais au n° 328, il reconnaît l'existence des résolutions volontaires, car il dit : « Lorsque le contrat de vente n'a reçu qu'une partie de son exécution, comme si la chose a été

vendue sans que le prix ait encore été payé, les parties peuvent se déporter du contrat... car c'est un désistement de la vente qui en avait été faite, plutôt qu'une nouvelle vente. » Il ne nie donc du tout l'existence des résolutions volontaires. Il dit tout simplement que pour que l'accord entre parties soit une résolution, il faut le fonder sur une cause antique et nécessaire, et dans ce sens il ne s'éloigne pas de l'opinion généralement admise.

Etant ainsi, les résolutions ou les annulations volontaires, devraient être soumises à la publicité de l'art. 4, tout comme les jugements d'annulation ou de résolution, car, en s'entendant de bon gré, les parties ne font qu'éviter un jugement qui y serait soumis. Il faudrait d'autant plus, que les résolutions ou annulations volontaires ont toutes autorité de la chose jugée et que les raisons qui justifient la publicité des jugements acquièrent une force nouvelle, lorsque le déplacement du droit résulte d'un acte qui n'est pas révélé, même par les débats de l'audience. Mais pour cela, il faut, nous ne saurons trop le répéter, qu'une cause originaire et inhérente au contrat en soit le fondement, que les parties en acceptant la résolution n'aient d'autre but que de prévenir le jugement. Si ces conditions ne sont pas réunies il y a simple rétrocession et alors, la publicité qu'on devrait y appliquer c'est la transcription, comme à tout acte translatif de propriété.

Une seconde lacune de notre art. 4, c'est qu'il ne soumet pas à la mention l'arrêt de cassation ou le jugement de rétractation, prononcés par la Cour suprême contre le jugement d'annulation ou de résolution du contrat.

Le jugement de rétractation ou l'arrêt de cassation annulent la décision judiciaire mentionnée en marge de

la transcription du contrat anéanti et remettent en vigueur le contrat. Donc, les indications des registres cessent d'exprimer l'état réel des choses et les tiers hésiteront toujours à traiter avec le titulaire de l'acte transcrit et reconnu valable en cassation, à cause de la mention d'annulation ou résolution qui se trouve opérée en marge de sa transcription. Il est vrai qu'en pratique ces inconvénients seront facilement évités, que le bénéficiaire de l'arrêt de cassation ou du jugement de rétractation, désirant rentrer le plus vite possible dans le plein exercice des droits qui viennent de lui être reconnus et recouvrer toute la capacité de crédit que l'immeuble lui appartenant de nouveau peut lui offrir, ne tardera jamais de faire radier la mention devenue inexacte et injuste. Mais il serait préférable, pour tenir les registres au courant des faits, pour qu'aucun doute ne planât sur l'exactitude des informations qu'ils procurent, que cette radiation ou une mention nouvelle fussent opérées par les soins de l'avoué qui a obtenu l'annulation du jugement mentionné en marge. De cette manière, il est certain que les registres seront toujours en concordance avec la réalité, indépendamment de tout intérêt que la partie intéressée pourrait y avoir et le crédit ne fera qu'en profiter.

Quant aux inconvénients, nous signalerons en premier lieu celui qui provient du fait que la mention ne doit s'opérer, en général, qu'en marge de la transcription de l'acte résolu ou annulé. Cette mention, ainsi opérée, est efficace seulement lorsque les tiers traitent directement avec le propriétaire dont le titre a été résolu ou annulé. Elle perd toute utilité pratique quand l'immeuble a fait l'objet de plusieurs ventes successives, qui toutes ont

été transcrites. Car les tiers pourraient traiter en pleine confiance avec le titulaire d'une des transcriptions ultérieures, tout en ignorant la résolution ou l'annulation du titre originaire. Malgré sa bonne foi et les précautions prises, son droit sera anéanti par voie de conséquence en vertu de la règle : *Resoluto jure dantis*. Le seul moyen d'information qui lui reste, serait de rechercher les transcriptions opérées du chef des propriétaires antérieurs, pendant les 30 années précédentes ; mais ce moyen de recherche est très difficile, impossible pourrions-nous même dire, dans la législation française, qui ne soumet pas à la publicité des catégories entières d'actes comme ceux déclaratifs de propriété et où, même pour les actes qui y sont soumis, la transcription est une formalité purement facultative. Cet inconvénient n'est aujourd'hui évité, que lorsque les divers sous-acquéreurs intermédiaires ont figuré dans l'instance, parce que dans ce cas seulement l'avoué est obligé de faire mentionner le jugement obtenu contre eux tous, en marge de toutes les transcriptions opérées dans les registres en leur nom.

A ce premier inconvénient nous pouvons en ajouter un autre, résultant de l'insuffisance de la sanction. Nous avons vu que l'avoué négligent ne s'expose qu'à la condamnation modique de 100 francs et qu'il peut même éviter cette condamnation, en obtenant la remise gracieuse. Cette sanction insuffisante s'explique vis-à-vis de l'avoué, par le fait que l'obligation qu'on lui impose est tout à fait étrangère aux actes, qui ordinairement, font l'objet de ses attributions. Mais elle n'est pas moins injuste au point de vue des intérêts des tiers, car, ne craignant aucune responsabilité au delà de cette amende, les avoués ne feront pas toujours toute l'attention dont

ils seraient capables, et les tiers, confiants dans les indications des registres, pourront être lésés par l'effet d'une négligence dont ils ne sont pas coupables.

Nous avons soutenu, en étudiant la question de savoir quelles sont les personnes qui peuvent requérir la mention prévue par l'art. 4, qu'il faut reconnaître au bénéficiaire du jugement le droit de le faire. Nous ajoutons maintenant qu'il faudrait, non seulement lui reconnaître ce droit, mais que la loi aurait dû lui imposer une pareille charge.

De cette façon, l'observation des règles de la publicité aurait été mieux assurée et les tiers mieux protégés.

Quant au délai d'un mois, prévu par notre texte, il n'est pas moins dangereux pour les tiers ; l'admission de terme — si réduit qu'il soit — nous l'avons déjà souvent dit, pendant lequel une résolution puisse conserver la rétroactivité à l'état occulte, constitue toujours un défaut, qui diminue la garantie qu'un bon système de publicité doit offrir aux tiers.

DEUXIÈME PARTIE

De la publicité des causes de nullité ou de résolution dans d'autres systèmes législatifs.

Après avoir examiné la publicité des causes de nullité ou de résolution en droit français et lui avoir signalé les défauts, il nous semble utile de tracer rapidement les diverses mesures similaires édictées par quelques législations étrangères, aussi bien que par les différents projets de réforme qu'on a proposés jusqu'à présent en France.

Cet examen, bien que très bref, nous fournira des renseignements utiles pour la conclusion que nous ferons ensuite. Il aura pour objet, quant aux législations étrangères, l'exposition des règles qui assurent la publicité des causes de nullité ou de résolution dans la loi belge du 16 décembre 1851, dans le Code italien du 2 avril 1865, dans les deux lois du 5 mai 1872 en Allemagne et dans le système Torrens applicable en Australie. Quant aux divers projets de réforme proposés en France, nous insisterons surtout sur celui élaboré en 1892 par la sous-Commission juridique du cadastre, en passant les autres simplement en revue.

CHAPITRE PREMIER

DE LA PUBLICITÉ DES CAUSES DE NULLITÉ OU DE RÉOLUTION DANS QUELQUES LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES

§ 1. — SYSTEME DE LA LOI BELGE DU 16 DÉCEMBRE 1851

Bien que procédant des mêmes origines et s'inspirant des mêmes sources, la loi belge du 16 décembre 1851 est supérieure sur beaucoup des points à la loi française du 23 mars 1855.

Particulièrement, au point de vue de la publicité des causes de nullité ou de résolution, le législateur belge s'est montré plus hardi que le législateur français de 1855. Sans abandonner le principe, que la transcription ne jouit d'aucune force autre que celle qu'elle tire du titre lui ayant servi de base, il a su éviter un grand nombre des inconvénients signalés dans le système français.

En ce qui touche la publicité des *droits* de nullité ou de résolution cette supériorité n'est pas bien remarquable. Le législateur belge n'a organisé la publicité des droits de nullité ou de résolution, qu'autant qu'il a pu les solidariser — comme en droit français — à la publicité d'un certain privilège. Le progrès existe cependant, car au

lieu de borner ce système de publicité indirecte au droit résolutoire du vendeur, comme fait la loi française de 1855, la loi belge va plus loin : elle accorde un privilège au copermutant et au donateur sur l'immeuble donné ou changé, à raison des soultes ou des charges stipulées et applique, ensuite les règles de la publicité de l'action résolutoire du vendeur pour non paiement du prix, à l'action en reprise de l'objet échangé et à l'action en révocation pour inexécution des charges (art. 28).

Quant à la publicité de second degré, la loi belge exige que toute demande en résolution ou en annulation d'un acte soumis à la transcription, soit inscrite en marge de cette transcription et il assure le respect de sa prescription, en interdisant au juge de recevoir une demande de cette nature avant que la formalité n'ait été accomplie.

L'avantage que les tiers peuvent tirer d'une semblable disposition est facile à concevoir.

S'agit-il d'une action en révocation opérant *ex tunc*, c'est-à-dire avec effet rétroactif, l'inscription prévient toujours ceux qui seraient tenter de traiter avec le propriétaire apparent, et elle permet aux créanciers hypothécaires d'intervenir dans l'instance pour sauvegarder leurs droits. S'agit-il, au contraire, des causes de résolution opérant seulement *ex nunc*, sans rétroactivité, elle met fin au pouvoir de disposition du propriétaire menacé par l'action et protège le demandeur contre les aliénations, qui pourraient être consenties au dernier moment ; elle protège aussi les tiers, qui peuvent traiter en toute sécurité, tant qu'elle n'a pas été prise.

Enfin, au point de vue de la publicité des jugements rendus à la suite d'une demande en nullité ou résolution, l'art. 3 décide qu'ils seront inscrits à la suite des inscrip-

tions opérées pour les demandes respectives. Comme mécanisme, la publicité de l'art. 3 de la loi belge ne diffère pas de l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855. C'est seulement la sanction qui n'est pas la même ; outre l'amende infligée à l'avoué négligent, l'observation de la publicité des jugements est encore assurée par ce que la loi défend aux greffiers de délivrer des expéditions de jugement de cette espèce, avant qu'on leur ait dûment justifié que l'inscription a été prise.

§ 2. — SYSTÈME DU CODE CIVIL ITALIEN

DU 2 AVRIL 1865

Les tiers sont aussi mieux protégés dans la loi italienne de 1865.

Il est vrai que le législateur italien ne se préoccupe point de la publicité des droits de nullité ou de résolution, avant qu'ils aient fait l'objet d'une demande en justice, qu'il ignore complètement la publicité de premier degré. Mais cela ne présente pas des inconvénients trop graves, puisque l'effet rétroactif de la plupart des actions résolutoires, en droit italien, est à peu près supprimé : il ne remonte vis-à-vis des tiers que jusqu'au jour où la demande en justice a été rendue publique. C'est ce qui arrive en cas (1) : *a*) de révocation des donations pour inexécution des charges, pour ingratitude ou survenance d'enfant (art. 1080, 1088) ; *b*) de révocation d'un acte par l'exercice de l'action Paulienne (art. 1235) ; *c*) de rescision pour cause de lésion (art. 1308) ; *d*) de ré-

(1) HUG et ORSIER, *Le code civil italien* (traduction).

solution d'une vente pour inexécution des engagements de l'acheteur (art. 1511) ; e) en reprise de l'immeuble donné en échange (art. 1553) ; f) en résolution pour inexécution des charges, en cas d'aliénation d'immeuble moyennant une rente (art. 1787).

Or, pour toutes ces actions, la publicité de la demande en justice, organisée par l'art. 1933 al. 3 C. civ. it. suffit largement, car ce texte ordonne, non seulement « la transcription des demandes en révocation, en rescission et en résolution, mentionnées aux art. 1080, 1088, 1235, 1308, 1511, 1553 et 1787 », mais aussi la mention des dites demandes en marge de la transcription de l'aliénation.

Les tiers sont à l'abri de tout danger imprévu. Ceux qui ont traité avec le propriétaire apparent, avant qu'aucune demande ait été mentionnée au registre en marge de la transcription, n'ont rien à craindre, car le jugement ne leur sera pas opposable. Quant aux autres, ils n'ont qu'à ouvrir les registres des transcriptions, et ils seront complètement renseignés sur l'état du propriétaire actuel.

Le Code civil italien est cependant loin de répondre à tous les besoins, résister à toute critique. Il y a des actions en nullité ou en résolution, auxquelles le législateur italien n'a pas osé, pour différentes raisons, supprimer l'effet rétroactif. Ainsi, les actions fondées sur une clause résolutoire expresse (autre que l'inaccomplissement des charges), l'action en réduction des donations pour atteinte portée à la réserve et enfin, les actions en nullité pour incapacité ou pour vice de consentement, conservent vis-à-vis des tiers tout leur effet destructif dans le passé, dès le jour où l'acte a pris naissance. Or,

justement, ces actions sont les plus ignorées par les tiers intéressés, car elles ne se révèlent pas du tout par d'autres signes.

C'est une lacune qui diminue de beaucoup le mérite du législateur italien, malgré l'énergie et la hardiesse dont il a pourvu à la publicité des résolutions non rétroactives.

Le système adopté en Belgique est meilleur, car si le défaut de publicité, en ce qui concerne les demandes en justice, n'est pas sanctionné si sévèrement, il ne fait aucune distinction selon qu'elles opèrent *ex nunc* ou *ex tunc*.

Quant à la publicité des jugements nous rencontrons dans l'art. 1934, C. civ. it., presque la même disposition que celle de l'art. 4. de la loi du 23 mars 1855.

Comme en France, on rend publics seulement les jugements d'annulation ou de résolution d'un acte transcrit. Mais la mention qu'on doit opérer en marge est mise à la charge non seulement de l'avoué mais encore la partie elle-même est obligée d'en pourvoir. Cela constitue une supériorité sur le système français ; mais la sanction de l'inobservation est à peu près la même : une amende qui varie entre 100 et 200 francs.

§ 3. — LE SYSTÈME ALLEMAND DE LA LOI DU 5 MAI 1872

Un système qui protège beaucoup mieux que les systèmes de transcription les tiers contre les causes d'éviction provenant d'une clause résolutoire ou d'un vice entraînant nullité, est sans doute le système des livres fonciers.

Nous avons choisi comme type, pour l'examen que nous allons faire sur ce système, le régime établi par les deux lois du 5 mai 1872, en Allemagne.

Pour bien comprendre les règles de la publicité des causes de nullité ou de résolution en Allemagne, nous estimons qu'il faut rappeler, au moins en grandes lignes, les principes qui caractérisent ce système.

L'idée qui a conduit le législateur allemand de 1872, est le principe de la publicité absolue, sans réserve, en ce qui concerne tous les actes et faits juridiques ayant trait aux immeubles. En Allemagne, chaque immeuble est inscrit sur une feuille du livre foncier, qui lui est affectée exclusivement. Le législateur a voulu que cette feuille constituât comme une sorte d'acte d'état civil de l'immeuble qui s'y trouve inscrit, — qu'elle pût révéler aux tiers tous les renseignements dont ils ont besoin.

Pour arriver à ce résultat, la loi décide que chaque feuille du registre foncier doit contenir d'abord une description exacte de la nature physique et de la contenance de l'immeuble inscrit, et qu'en outre, une inscription doit y mentionner tout acte juridique le concernant.

Ainsi, une inscription est nécessaire toutes les fois que l'immeuble a été aliéné entre vifs (1). Faute d'inscription, non seulement l'aliénation est inopposable aux tiers, qui sur la foi du registre foncier ont contracté avec l'aliénateur dans la suite ; mais le transfert lui-même ne s'opère pas. Le Code civil allemand refuse au simple consentement des parties l'effet translatif de propriété.

Quand un immeuble a fait l'objet d'une transmission

(1) Art. 1^{er}, loi 1^{re} du 5 mai 1872, *Annuaire de législ. étrangère*, 1872, p. 215 et s.

à cause de mort, il est vrai que le transfert de la propriété du défunt à l'héritier s'opère tout seul, en vertu de la loi, mais le législateur allemand a su, en écartant la distinction faite par le droit français entre les actes translatifs de propriété et ceux simplement déclaratifs, trouver un moyen indirect de rendre obligatoire même la publicité de ces derniers. Ainsi, il refuse à l'héritier le droit d'aliéner ou d'hypothéquer l'immeuble à lui échu, s'il n'a pas inscrit préalablement son droit au livre foncier (art. 5, loi 1^{re}).

Quant aux divers droits réels et charges immobilières consentis par un propriétaire d'immeuble, ils existent entre parties par l'effet du consentement, mais ne sont jamais opposables aux autres ayants-cause du même propriétaire, qu'à la condition et du moment où elles ont été inscrites sur le livre foncier (art. 12, al. 1, loi 1^{re}). Il n'y a de cette règle que quelques exceptions, limitativement énumérées dans le second alinéa de l'art. 12, qui n'ont qu'une portée trop restreinte, pour qu'elles puissent attirer davantage notre attention.

Le même régime de publicité s'applique aux droits de résolution ou de nullité qui peuvent affecter un immeuble déterminé. Car, ces droits, bien que conditionnels, peuvent produire, si leurs titulaires triomphent en justice ou si la condition se réalise, des conséquences funestes. La sanction du défaut de publicité en ce qui concerne les clauses résolutoires est tout aussi sévère que celle que nous avons vue pour les transferts et les constitutions de droits réels. Quelle que soit leurs sources — légales ou conventionnelles —, quelle que soit leur énergie, — qu'il s'agisse de résolution opérant de plein droit ou par voie de justice, — les clauses résolutoires ne produiront

jamais d'effets à l'égard des tiers, que du moment où elles ont été portées à leur connaissance par voie de publicité ; soit en les inscrivant, si le jugement déjà prononcé a acquis l'autorité de la chose jugée, soit en demandant une prénotation — sorte d'inscription provisoire, *Vormerkung* —, en cas contraire.

Quant aux actions en nullité qui peuvent menacer un droit inscrit, la loi allemande se montre tout aussi sévère. Elle pose d'abord dans le premier alinéa de l'art. 9 loi 1^{re}, ce principe bien large : « Toute inscription pourra être attaquée conformément au droit civil ». Mais, s'apercevant de l'incertitude qu'une pareille règle pourrait causer, elle lui apporte, dans le second alinéa du même texte, la restriction que voici : « Si l'inscription est annulée, cette annulation ne nuira point aux tiers qui, sur la foi de l'inscription, auraient acquis des droits sur l'immeuble à titre onéreux et de bonne foi. » Entre parties rien ne s'opposait que la solidité du droit dépendit des conditions requises par le droit commun, car le plus souvent les parties connaissent dès le contrat les vices qui l'affectent. De même, ceux qui savent par une autre voie de l'existence de la cause d'éviction, ou qui ne déboursent rien en traitant avec le propriétaire menacé, n'ont pas paru au législateur allemand dignes de la même protection que les tiers de bonne foi et à titre onéreux. Mais à ceux-ci il a assuré une sécurité entière. Vis-à-vis d'eux, les inscriptions opérées aux registres fonciers sont inattaquables, quelque soit la valeur de la convention leur ayant servi de base ; toute action en nullité dirigée contre les inscriptions publiques dont ils ont suivi la foi ne les regarde jamais, à moins que leur titulaire ne l'ait déjà apportée à la connaissance pu-

blique au moyen d'une inscription ou d'une prénotation, selon que le jugement a été prononcé et passé en autorité de chose jugé, ou non.

En droit français, comme nous avons eu déjà l'occasion de le dire, la transcription ne joue qu'un rôle secondaire : celui de rendre le droit transcrit opposable aux tiers, de régler, pour ainsi dire, l'ordre des préférences entre les divers ayants-cause du même auteur. Elle ne confère au droit inscrit aucune force nouvelle, de sorte que les tiers, qui, suivant la foi des registres ont contracté avec le titulaire du droit transcrit, doivent toujours subir les conséquences des actions en nullité qui les menacent. Cela s'explique bien en France, où la publicité n'est pas la règle, d'autant plus que la transcription est une formalité qui s'obtient très facilement, — même quand il s'agit des actes sous-seing privé.

En Allemagne, la règle de la force probante des livres fonciers n'est que la conséquence logique et le complément utile de l'idée de publicité universelle. Le législateur de 1872 a su l'organiser d'une telle manière, que tout inconvénient, résultant de la lésion éventuelle des droits légitimes, soit écarté.

D'abord, il renferme le principe de la force probante dans des limites assez étroites, le refusant aux parties, aussi bien qu'aux tiers de mauvaise foi ou à titre gratuit. Ensuite il a entouré l'opération de l'inscription de garanties très sérieuses. Le Grundbuchrichter jouit en Allemagne des pouvoirs spéciaux. Il est membre de l'ordre judiciaire, de sorte qu'il peut rejeter la demande d'inscription, s'il trouve que la convention est entachée de vices, que le consentement des parties a été vicié, qu'elles sont incapables d'aliéner ou d'hypothéquer, que

le titre de l'aliénateur n'est pas inscrit au livre foncier, ou que l'immeuble dont il s'agit n'est pas en commerce, etc. Etant ainsi, lorsqu'une inscription a été opérée, tout porte à croire que le titre qui lui a servi de fondement, lui aussi, est plus ou moins inattaquable et la force probante qu'on lui attribue n'est que tout à fait naturelle.

En résumé, nous pouvons dire, qu'en Allemagne, toute cause de nullité ou de résolution doit être rendue publique, soit par voie d'inscription, soit au moins par voie de prénotation, car sans cela, l'immeuble se trouve, par le fait de son inscription sur les registres, purgé à l'égard des tiers de bonne foi et à titre onéreux. Ce système réussit, comme nous le voyons, à protéger tous les intérêts en présence qui en sont dignes. Il réussit à protéger suffisamment les tiers acquéreurs et créanciers hypothécaires, lorsqu'il décide que toute action fondée sur un droit non inscrit, ne leur est pas opposable, que toute inscription opérée au registre est inattaquable à leur égard ; et il pourvoit en même temps à la protection des intérêts des anciens propriétaires, en leur permettant, au moyen d'une inscription ou d'une prénotation, faire remonter dans le passé les effets du jugement prononcé en leur faveur, à l'encontre même des tiers qui ont contracté de bonne foi et à titre onéreux, avec le propriétaire menacé.

Avant de quitter le terrain de la législation allemande, nous estimons qu'il est utile d'examiner si la réforme du système français de publicité, pourrait avoir comme base le système des livres fonciers avec force probante, et

surtout qu'elles ont été les diverses propositions qu'on a fait dans ce sens.

Malgré les avantages que présenterait une pareille réforme, l'idée d'introduire en France le système des livres fonciers a trouvé beaucoup d'ennemis.

Nous ne nous arrêterons pas devant tous les arguments qu'on a invoqué, se résumant à en dire que l'introduction du système de la force probante bouleverserait l'économie entière du Code civil et les traditions qui régissent depuis très longtemps la propriété foncière en France, car le Code civil n'est pas immuable et les traditions peuvent changer, quand il s'agit d'une réforme bienfaisante ; nous nous arrêterons d'autant moins, que nous verrons bientôt que le système de la force probante est assez souple pour s'adapter à la majorité des principes du droit français. Mais il y a des arguments d'une autre nature, des circonstances de fait, qui s'opposent et s'opposeront encore longtemps à une réforme de pareil genre.

Ce sont les énormes dépenses que nécessiterait une pareille réforme, non seulement pour la réfection du cadastre, sans quoi le régime des livres fonciers ne peut pas exister, mais aussi et surtout pour l'inscription initiale des diverses parcelles, opération qui soulèverait des discussions interminables, dans un pays de propriété si morcelée comme la France. Ces dépenses qui, en 1891, d'après l'évaluation de la sous-Commission technique instituée par le décret du ministre Rouvier, s'élevaient à 500-800 millions (1), ont sans doute dépassé de beaucoup ce chiffre depuis lors. Et nous doutons qu'une pareille dépense ne soit, à l'heure actuelle, un motif assez fort,

(1) Sénat, 1904, Annexe 111, p. 251, 1^{re} col.

pour qu'on ne puisse pas espérer sur la réussite d'une proposition dans ce sens.

Cependant l'idée de réformer le système français de publicité, d'après le type germanique, a trouvé et trouve encore des partisans dévoués parmi les jurisconsultes français.

L'idée d'introduire en France le système des livres fonciers a été émise pour la première fois en 1841, par la Faculté de Caen, lors de l'enquête entreprise à ce moment sur la réforme hypothécaire. Elle a été reprise un peu plus tard par M. Léon Say, dont les projets du 23 mai 1876 et du 10 janvier 1877, reconnaissaient au cadastre une force légale propre. Mais elle n'a été soutenue avec vigueur qu'en 1890, lorsque le Gouvernement, dans l'exposé des motifs de la loi des finances du 20 décembre, même année, réclamait la réfection du cadastre non seulement en vue d'une répartition plus juste de l'impôt, mais « pour consacrer, en outre, les droits de propriété ».

Le rapporteur du budget des dépenses du ministère des Finances, M. Poincaré, reprenant la pensée du Gouvernement, ajoutait à la Chambre, en parlant du régime des registres fonciers : « Ce système qui fonctionne avec succès, dans plusieurs pays étrangers, a pour lui, en France l'enquête de 1841, les vœux formulés en 1886, en 1887 et 1888 par le Congrès des sociétés savantes et l'opinion formelle du Congrès international pour l'étude de la transmission de la propriété foncière. Une Commission instituée près du ministère de l'Agriculture a reconnu que l'institution d'un grand Livre terrier est la condition indispensable du crédit agricole. Les immeubles sans état civil ne peuvent être envisagés comme un

gage certain. La création de l'état civil et du grand Livre de la propriété immobilière, telle est l'œuvre primordiale qu'il faut accomplir avant de corriger les nombreuses imperfections de notre régime hypothécaire (1). » Ces vœux furent approuvés par le Parlement qui vota même un crédit d'un million pour les études à faire. Conséquemment à ce crédit, par le décret du 30 mai 1891, le ministre des Finances, Rouvier, institua une Commission extra-parlementaire, chargée d'étudier la question. Cette Commission composée d'hommes politiques, de professeurs de droit, des chefs des services administratifs intéressés et des praticiens, se mit tout de suite à examiner la question. Pour faciliter le travail elle se divisa en trois sections : 1^o la section technique, chargée d'étudier spécialement le renouvellement du cadastre ; 2^o la section des voies et moyens ; 3^o la section chargée d'étudier les modifications d'ordre juridique qui seront nécessaires.

Cette troisième section, après de vifs débats, se prononça en faveur du système des Livres fonciers et se mit aussitôt au travail. Le résultat fut un projet, que nous étudierons bientôt au point de vue qui nous occupe et qui n'était que l'adaptation du principe de la force probante aux besoins ressentis en France.

Tout allait donc à merveille. L'idée émise par les partisans des Livres fonciers ne rencontrait que du succès, lorsqu'une tendance contraire se produisit. Le Congrès d'octobre 1892, composé en majorité de praticiens, notamment notaires et receveurs de l'enregistrement, se prononça, contrairement aux vœux exprimés dans le Congrès de 1889, contre l'introduction des Livres fon-

(1) L'exposé des motifs du 22 février 1890 ; contributions directes et taxes assimilées.

ciers en France, en déclarant ce système impraticable et dangereux.

Depuis lors cette idée a été complètement abandonnée. Tous les projets qui ont été proposés au Parlement jusqu'à présent, ne poursuivent que l'amélioration du système actuel de la transcription, sans lui changer en rien la base. Et, comme nous le disions déjà un peu plus haut, elle est, sinon définitivement, au moins pour très longtemps encore, écartée du programme de réformes que l'avenir nous réserve.

§ 3. — SYSTÈME DE L'ACT TORRENS

Les principes de publicité obligatoire, universelle et de force probante des inscriptions, ont été poussés encore plus loin dans le système de l'immatriculation, organisé pour la première fois en Australie en 1858, et connu sous le nom de l'Act Torrens. Ce qui caractérise surtout ce régime, ce sont les effets absolus produits par l'immatriculation de l'immeuble au registre matrice et par chaque inscription de droit réel, grevant l'immeuble immatriculé.

En effet, par l'immatriculation de l'immeuble, le droit du propriétaire qui l'a requise se trouve complètement affermi. Comme à la suite d'une véritable purge, il acquiert une autorité absolue et devient inattaquable, de sorte qu'aucune action en nullité ou en résolution, fondée sur une cause restée occulte ne peut plus l'atteindre. Si le propriétaire immatriculé n'a en réalité qu'un droit provisoire, ou s'il est devenu propriétaire à la suite d'un

dol ou d'une erreur, peu importe ; les vices sont effacés et les actions respectives éteintes par le seul fait qu'elles n'ont pas été produites avant que l'immatriculation soit accomplie.

Quant à la preuve, par l'inscription, les titres anciens du propriétaire sont remplacés par un certificat unique, nominatif, qui peut circuler comme les titres nominatifs de rentes sur l'Etat. Ce certificat, dont il est resté copie au bureau qui l'a délivré, doit contenir, outre le nom du propriétaire et la description matérielle de l'immeuble, l'énumération des charges et droits réels qui le grèvent et qui ont été maintenues par voie d'opposition au moment de l'immatriculation. Il jouit d'une autorité absolue, car il peut faire, lui seul, preuve en justice de tous les droits qu'il mentionne. Ce principe est nettement exprimé par les deux textes du *Real Property Act* que voici : Art. 23 : « Tout certificat de titre fait foi en justice de son contenu et fait preuve que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont certifiés. » Art. 123 : « Qu'aucune demande en éviction ne sera recevable contre le propriétaire immatriculé, et que la production en justice du titre formera un obstacle absolu à la poursuite intentée contre la personne qui y est désignée comme propriétaire. »

Comme nous le voyons, l'acte Torrens reconnaît, aux énonciations du certificat délivré au propriétaire inscrit, une autorité exorbitante vis-à-vis de tout le monde : entre parties, aussi bien qu'à l'égard des tiers. L'art. 33 et 123, que nous venons de citer, excluent, en effet, toute action en nullité ou en résolution, dirigées contre le droit prouvé par le certificat du titre. Cette autorité dépasse même celle reconnue en Allemagne aux inscriptions

opérées aux Livres fonciers. En Allemagne la solidité de l'inscription dépend toujours, entre parties, de la valeur de la convention qui lui sert de base. Si l'inscription opérée au profit de l'acquéreur sur le Livre foncier est définitive à l'égard des tiers, l'aliénateur peut toujours demander sa radiation, si la convention qui lui sert de base est annulable ou résoluble, en ne sauvegardant que les intérêts des tiers de bonne foi et à titre onéreux. Au principe absolu contenu dans les art. 33 et 123 de l'Acte Torrens, il n'y a qu'une seule exception : l'immatriculation peut être attaquée en nullité, lorsqu'elle a été opérée frauduleusement ou quand il y a erreur sur le bornage. Mais même dans ces rares hypothèses, la loi décide que la rescision ne peut pas porter atteinte aux droits de tiers qui, sans fraude, ont contracté à titre onéreux avec le propriétaire inscrit.

Le certificat du titre délivré par le Registrar général au propriétaire de l'immeuble, lors de son immatriculation, avons-nous dit plus haut, est nominatif et ressemble beaucoup aux titres nominatifs des rentes sur l'Etat, au point de vue de la forme et de la circulation de main en main. S'il veut aliéner l'immeuble, le propriétaire qui a obtenu l'immatriculation ne peut plus recourir aux formes anciennes, en vigueur pour les immeubles restés sous le régime de droit commun (l'immatriculation n'est pas obligatoire en Australie). Il est obligé d'employer les formes plus simples et plus rapides, que le nouveau régime met à sa disposition. Ainsi, qu'il s'agisse d'une aliénation volontaire ou par décès, le transfert de propriété s'opère, entre parties comme vis-à-vis des tiers, par une inscription que le Registrar général insère sur demande et après un examen sommaire, à la fois sur le

certificat du titre et sur le feuillet respectif du registre matrice. La même formalité est nécessaire quand le propriétaire veut simplement constituer un droit réel ou grever son immeuble d'une charge. Si l'aliénation ou la constitution de droit réel est soumise à une condition quelconque l'inscription doit en faire mention. Car, sans cela, l'action en revendication qui naîtra en cas de réalisation de la condition, ne sera pas opposable aux titulaires des inscriptions postérieures. Ce qu'il faut remarquer de tout ceci, car cela nous intéresse plutôt à notre point de vue, c'est qu'à travers toute cette série de mutations successives, entre les mains des différents porteurs, le certificat du titre conserve la même autorité absolue, la même force probante qu'entre les mains du premier titulaire. Toutes les conventions qui y sont successivement inscrites, revêtent immédiatement la même force probante, de sorte qu'il n'est pas possible de les attaquer en résolution ou annulation, à moins qu'on se soit réservé expressément ce droit ou qu'on se trouve dans l'hypothèse d'une inscription frauduleusement opérée.

Tel est en grandes lignes le régime qui régit en Australie les causes de nullité ou de résolution. Il est arrivé, non seulement à favoriser la rapidité des transactions immobilières, par la création du certificat du titre, mais à réaliser en même temps la parfaite sécurité des transferts et des constitutions de droits réels, car le porteur du certificat ainsi que le titulaire d'une de ses mentions, sont à l'abri de toute éviction résultant d'une cause de nullité ou de résolution occulte. Si l'on ne regarde que les effets absolus que l'acte Torrens reconnaît à l'immatriculation, on serait fort tenté à croire, que les intérêts

des anciens propriétaires titulaires d'actions en nullité ou résolution, ont été complètement ignorés. Ce n'est qu'en apparence. Car en réalité, l'auteur du système a suffisamment pourvu à leurs intérêts. Ainsi, la loi australienne se montre très formaliste et très exigeante, quand il s'agit d'une immatriculation quelconque.

Le propriétaire qui veut placer son immeuble sous le régime de l'Act Torrens, doit adresser au bureau spécial une demande d'immatriculation. Sa réquisition doit mentionner les titres sur lesquels il base son droit de propriété, l'indication des propriétaires voisins, les charges qui le grèvent, et contenir en annexe les actes qu'elle énumère, aussi bien qu'un plan de l'immeuble, certifié par un géomètre breveté.

Ces actes et mentions sont nécessaires pour faciliter l'enquête rigoureuse qui doit précéder l'immatriculation, afin qu'elle ne porte pas atteinte à des droits légitimes. Cette enquête préalable porte d'abord sur l'immeuble lui-même ; ensuite, sur le droit du demandeur. C'est le géomètre en chef qui vérifie le premier l'identité du bien-fond et de ses limites. Ensuite, le dossier de l'immatriculation est examiné à trois reprises, par trois juridictions différentes, au point de vue juridique. Si la demande n'est pas fondée on la rejette. Si, au contraire, les titres paraissent probants on procède à une véritable purge, qui finit par l'immatriculation. Ainsi, on notifie la demande aux voisins et aux intéressés connus ; on insère des annonces dans les journaux connus, on fixe un délai qui peut varier entre deux mois et trois ans, pour que tous les intéressés — parmi lesquels les titulaires d'actions en nullité ou résolution en première ligne — soient avertis du danger qui les menacent et puissent produire

leurs droits en temps utile. Si le délai est expiré sans qu'aucune opposition soit faite ou si les oppositions présentées ont été rejetées, on procède à l'immatriculation.

L'auteur du système que nous analysons, a pris des mesures de précaution — bien que moins sévères — non seulement lorsqu'il s'agit de l'immatriculation, mais aussi quand on procède simplement à l'inscription d'une aliénation ou constitution de droit réel. Il a reconnu, dans ce but, au Registrar général des pouvoirs judiciaires. Il doit, avant d'opérer une inscription, s'assurer qu'il n'y a aucun obstacle au transfert en question, que les parties en présence sont capables de contracter, que les titres à lui présentés sont sérieux. Quand toutes ces conditions sont réunies, il opère l'inscription requise ; mais en cas contraire il peut nettement rejeter la demande et sa décision doit être respectée, tant qu'elle n'a pas été infirmée en appel.

Toutes ces formalités qui entourent les demandes d'immatriculation ou d'inscription, sont de sérieuses garanties, qu'elles ne seront admises qu'autant qu'il n'y a pas d'intérêts légitimes, qui puissent être lésés.

Cependant, si malgré toutes ces précautions, il y aurait lieu d'intenter une action quelconque contre le titulaire d'une inscription, cette action se résoudra en dommages-intérêts. L'action sera dirigée contre l'Etat, dans la personne du Registrar général. Si le demandeur réussit à prouver le préjudice, il sera désintéressé au moyen des fonds d'une caisse d'assurance, spécialement créée et qui est alimentée par une taxe de 1/2 penny par livre sterling, sur la valeur de chaque immeuble immatriculé. Mais les recours de cette nature ont été si rares depuis que ce système fonctionne en Australie, que tout porte

à croire, que les intérêts des anciens propriétaires sont tout aussi bien protégés que ceux du possesseur actuel du certificat du titre.

Malgré les avantages incontestables de ce système, il faut reconnaître qu'il ne peut être utile que dans des pays jeunes de grande propriété. Là, le nombre des parcelles étant restreint et l'histoire de chaque propriété très brève, les formalités qui précèdent l'inscription, ainsi que la conservation des registres, est facile. Dans un pays comme la France, un pareil système ne donnerait aucun résultat. Car il se heurterait, non seulement, à une propriété trop morcelée pour que les charges du Registrar général ne soient extrêmement lourdes, mais aussi à une propriété dont le fondement juridique se base sur des titres très incertains, à cause des nombreux droits réels qui la grèvent et de son long passé. Combien difficile, pour ne pas dire impossible, serait la tâche de la Commission, chargée d'examiner les titres de tous les propriétaires qui demanderaient immatriculation, et combien de temps faudrait-il lui accorder, pour qu'elle puisse se prononcer sur toutes les contestations qu'une pareille formalité, par ses effets irrévocables, soulèverait dans tous les coins du pays !

CHAPITRE II

DE LA PUBLICITÉ DES CAUSES DE NULLITÉ OU DE RÉSOLUTION DANS LES DIVERS PROJETS DE RÉFORME, PROPOSÉS EN FRANCE

§ 1. — PROJET DE LA SOUS-COMMISSION JURIDIQUE DU CADASTRE DE 1892

Nous connaissons déjà l'évolution d'idées qui amena la création de la Commission extra-parlementaire, chargée d'étudier la réforme hypothécaire. Nous connaissons également quelles étaient les vues générales qui dominaient les membres de la sous-Commission juridique, directement chargée de la rédaction d'un projet de réforme.

Nous savons ainsi, que dès qu'elle se mit au travail, la sous-Commission juridique se prononça en faveur du système des Livres fonciers, fondé sur les principes de force probante et publicité universelle. Elle voulait que chaque immeuble soit individualisé sur un feuillet du Livre foncier, où fussent inscrits tous les renseignements qui le concernent et que ces inscriptions eussent autorité absolue à l'égard de ceux qui ont suivi leur foi.

La sous-Commission ne poussait pas à l'extrême la règle de la force probante ; elle n'imitait pas servilement la loi allemande de 1872, car elle voulait conserver certaines des règles du Code civil qui s'opposaient à un système trop absolu, faire en même temps œuvre personnelle, appropriée aux besoins spéciaux de la législation et de la pratique française.

Dans son avant-projet, la sous-Commission juridique du cadastre a remarquablement réglementé la publicité des causes de nullité ou de résolution. Elle organisait cette publicité aux trois moments principaux de leur vie. Elle soumettait ainsi à l'inscription, le droit de demander la nullité ou la résolution d'un acte, toutes les fois que cela était possible. En second lieu, toute demande en justice devait, d'après son avant projet, être apportée à la connaissance publique au moyen d'une prénotation, formalité utile surtout lorsque le droit, dès sa naissance, avait été clandestin. Enfin, elle considérait que les jugements prononçant la nullité ou la résolution d'un acte inscrit, doivent être mentionnés aux registres, car elle avait effacé la distinction entre les actes déclaratifs et translatifs de propriété, au point de vue de la publicité.

En ce qui concerne la publicité des *droits* de nullité ou de résolution, nous étudierons d'abord les mesures édictées pour les clauses résolutoires, et ensuite seulement, celles établies pour les causes de nullité. Cela, parce que l'avant-projet les soumettait à des régimes différents.

Droits de résolution. — Pour bien comprendre les diverses dispositions qui se réfèrent à la publicité des droits de résolution, il faut dire que la sous-Commission n'a pas osé de réglementer uniformément, avec la même sévérité,

toutes les clauses résolutoires. Elle en a fait deux groupes distincts : résolutions d'ordre privé et résolutions d'ordre public.

La première catégorie était réglementée par l'art. 6, dans les termes suivants : « L'action résolutoire pour inexécution des conditions d'un contrat translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers, ne peut être exercée au préjudice des tiers si le droit de résolution n'a pas été rendu public par une inscription antérieure à celle de leurs droits. La même règle doit être observée à l'égard du droit de révocation, d'une disposition testamentaire pour inexécution des charges apposées à la libéralité, du droit de retrait établi par le second paragraphe de l'art. 1408, C. civ., du droit de retour stipulé par un donateur dans les termes de l'art. 951, C. civ., de la faculté de réméré et de toute autre cause de résolution établie par la volonté des parties. Dans le cas où la résolution pour inexécution des conditions peut être opposée aux tiers, il est loisible à ces derniers d'en prévenir les effets en désintéressant le demandeur. Ce droit peut être exercé tant que la décision prononçant la résolution n'est pas passée en force de chose jugée. »

La sous-Commission ne supprimait donc pas le droit de résolution, en le rendant inopposable tant qu'il n'a pas fait l'objet d'une demande, comme on avait proposé en 1850 ; elle avait refusé aussi la proposition qu'on lui avait présentée, d'exclure le droit de résolution non réservé expressément dans le contrat. La Commission maintenait, au contraire, la condition résolutoire tacite et se contentait de déclarer, que le droit de résolution ne pourra jamais être exercé à l'encontre des tiers, que s'il a été inscrit avant. Quant à l'objet de son appli-

cation, l'art. 6 est d'une portée générale ; il s'applique à tous les droits de résolution exercés en vertu de l'art. 1184, indifféremment de quel sorte de contrat il s'agit : qu'il y ait vente, donation, échange, transaction ou disposition testamentaire, la règle est la même. Le troisième alinéa de notre texte introduisait une disposition nouvelle, empruntée à la loi belge de 1851. Ce droit qu'on reconnaissait aux tiers, en vue d'éviter la résolution quand ils avaient intérêt est très légitime, car même rendue publique l'action résolutoire est nuisible parce qu'elle est résolutoire comme disait M. Massigli dans son rapport. Il n'était d'ailleurs qu'une application du principe général de l'art. 1236, C. civ. De cette disposition il faut rapprocher celle contenue dans l'art. 10 du même avant-projet, qui décidait que : « lorsqu'un droit de résolution, une action en revendication ou une action en nullité ou rescision, préjudicie aux droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires, les sommes que le propriétaire antérieur ou le revendiquant peut être tenu de rembourser, sont attribuées jusqu'à due concurrence à des créanciers suivant leur rang. Il en est de même, en cas de recours formé par voie extraordinaire contre un jugement passé en force de chose jugée, selon ce qui est dit au second paragraphe de l'art. 25 ci-après. » C'était aussi une disposition heureuse, car elle permettait aux créanciers inscrits, dont l'argent avait contribué peut-être à l'amélioration de l'immeuble, de profiter de la plus-value réalisée. Ce n'était d'ailleurs que l'application de la même idée que celle qui avait provoqué la loi du 19 février 1889 sur les primes d'assurance.

Une disposition générale, pareille à celle contenue

dans l'art. 6, n'existait pas dans l'avant-projet au sujet des droits de résolution d'ordre public.

Ainsi, en ce qui concerne le rapport en nature, pour protéger les créanciers hypothécaires — les acquéreurs étaient déjà protégés par l'art. 860 — l'avant-projet décidait dans son art. 7 : « Hors le cas d'une réserve expresse, insérée dans la donation et régulièrement inscrite au Livre foncier, le rapport n'a lieu qu'en moins prenant lorsque le donataire a aliéné l'immeuble ou l'a grevé de droits réels, avant l'inscription des droits des cohéritiers. Le rapport est dû de la valeur de l'immeuble au jour de la donation, si la stipulation du rapport n'y a pas été faite. Il est dû de la valeur au jour du partage, si la stipulation reste inefficace par défaut d'inscription en temps utile. » Comme nous le voyons, on se contentait d'effacer l'inégalité existante jusqu'alors entre les sous-acquéreurs et les autres ayants-cause du donataire, au point de vue du rapport en nature. Leurs situations devenaient identiques ; vis-à-vis de tous les tiers ayant acquis des droits réels sur l'immeuble, le rapport ne pouvait plus avoir lieu qu'en moins prenant, à moins que le défunt n'eût stipulé expressément le rapport en nature et que cette clause n'eût été rendue publique, auquel cas l'immeuble pouvait rentrer dans la masse successorale, affranchi non seulement des diverses charges réelles qui l'auraient grevé, mais aussi des aliénations auxquelles il aurait fait l'objet et qui n'auraient été inscrites qu'après. Cette règle a été vivement critiquée, même dans le sein de la sous-Commission juridique du cadastre, car faute de stipulation expresse de la part du donateur, le rapport devenait illusoire : réduit à une action purement personnelle, même lorsque le donataire aurait grevé

l'immeuble d'une dette minime, il n'aurait plus été efficace que dans la mesure de la solvabilité du donataire.

Quant aux autres droits de résolution d'ordre public, la sous-Commission juridique se montra plus hardie. Le Comité, chargé de l'étude et de la rédaction de l'avant-projet, lui avait présenté le texte que voici : « Il n'est pas dérogé aux principes du Code civil en ce qui touche la révocation des donations pour cause de survenance d'enfant, la révocation des donations entre époux pendant le mariage, la réduction pour cause d'atteinte à la réserve héréditaire et la nullité ou le redressement des partages d'ascendants pour les causes prévues par l'art. 1078 et par la seconde disposition de l'art. 1079. Néanmoins, les actions ouvertes par les deux dispositions précitées aux descendants omis ou qui ne sont pas remplis de leur part de réserve, ne peuvent être exercées au préjudice des tiers, qui ont acquis des droits sur les immeubles compris dans le partage, que discussion préalablement faite des biens des cohéritiers et en observant l'ordre des dates des aliénations, comme il est dit à l'art. 930 du C. civ., pour l'action en réduction, le tout sans préjudice de l'effet d'une prénotation. » Le Comité proposait donc d'excepter à la règle de publicité universelle les actions résolutoires énumérées par ce texte. Il invoquait les raisons que voici : 1^o ces causes d'éviction, disaient les membres du Comité, ne naissent que longtemps après la conclusion du contrat, de sorte qu'elles ne se prêtent pas à la publicité au moment où les droits qu'elles frapperont prennent naissance ; 2^o en les soumettant à la publicité sous la sanction de l'inopposabilité à l'égard des tiers, ajoutaient-ils en second lieu, leurs bénéficiaires auraient le moyen indirect de renoncer à

une protection que la loi entend accorder à certaines personnes, même contre leur gré ; sans que cette violation des principes du Code soit impérieusement nécessaire, car les tiers — censés connaître le droit — peuvent, lorsqu'ils traitent avec un donataire, prévoir toutes les possibilités d'éviction inhérentes à cette catégorie d'actes juridiques. Toutes ces raisons, bien que produites avec grand talent par le rapporteur de l'avant-projet, M. Massigli, ne surent pas vaincre la volonté bien arrêtée de la majorité de la sous-Commission, d'établir un système assurant la sécurité complète des tiers, contre toute cause d'éviction occulte. Dans la séance du 9 juin 1892, après un débat très intéressant, la sous-Commission juridique rejetait le texte qu'on lui présentait, en demandant une nouvelle rédaction, dans le sens que toutes les actions citées dans la rédaction du Comité, soient inefficaces vis-à-vis des tiers qui ont inscrit des droits sur l'immeuble, avant que la demande en révocation ou réduction ait été publiée. (1)

Droits de nullité. — L'art. 9 de l'avant-projet, dans sa rédaction primitive décidait : « L'action en revendication du légitime propriétaire, les actions en nullité ou en rescision dirigée, soit contre un acte, soit contre un contrat translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers, à moins qu'elles ne résultent de l'incapacité de l'une des parties ou du défaut absolu d'acte notarié, lorsqu'un acte de cette nature est exigé par la loi, sont sans effet à l'encontre des tiers qui ont acquis à titre onéreux des droits sur l'immeuble dans l'ignorance des vices du titre de leur auteur. Dans tous les cas, la partie intéressée est

(1) Procès-verbaux de la sous-comm. jur. du cadastre fasc. II, p. 562 et suiv., fasc. IX, p. 338.

admise à méconnaître les droits, qui n'ont été inscrits que postérieurement à la prénotation faite en vertu de sa demande sur le Livre foncier. » Ce texte pose d'abord en règle, que les actions en nullité dirigées contre un acte inscrit, ne produisent pas d'effet à l'égard des tiers qui sans fraude ont contracté à titre onéreux sur la foi du registre : c'est la consécration du principe de la force probante des inscriptions, telle que nous l'avons vue dans le système allemand. Mais pour les mêmes raisons que celles que nous avons exposées au sujet de la publicité des causes de résolution d'ordre public, — aggravées encore par cette circonstance que les nullités ont été créées par la loi pour protéger des personnes qui ne peuvent pas se défendre seules — le Comité de rédaction et d'études, en avait excepté deux catégories d'actions en nullité : 1^o celle pour défaut absolu d'acte notarié ; 2^o l'action fondée sur l'incapacité de l'une des parties. Ces deux actions, dans la pensée du Comité de rédaction, devaient continuer à réfléchir, même à l'état occulte, contre tous les tiers même de bonne foi et à titre onéreux. La sous-Commission refusa de suivre son Comité dans cette voie, et dans la même séance du 9 juin 1892, se prononçait en faveur du principe de la force légale probante sans exception (1). La décision était grave, mais non moins commandée par la nature de la réforme qu'on voulait réaliser et par les principes directifs qu'on avait choisis dans ce but. Pour que les droits des incapables ne fussent pas cependant sacrifiés, la sous-Commission édicta deux catégories de mesures de protection. Les incapables pouvaient, en premier lieu, exercer leurs droits

(1) Voyez art. 19 de l'*Avant projet définitif*, proc.-verb., fasc. IX, p. 339.

contre leurs cocontractants et les ayants-cause de mauvaise foi et à titre gratuit de ceux-ci, car la force probante, dans la pensée de la sous-Commission, ne devait protéger que les tiers et parmi eux, seulement ceux ayant traité sans fraude et à titre onéreux sur la foi des inscriptions, tout à fait comme dans le système allemand. La sous-Commission décidait en second lieu, que les incapacités devaient être mentionnées au registre foncier en regard du nom du propriétaire, auquel cas elles restaient toujours opposables et à tous les tiers. Le Comité de rédaction et d'études s'est donné beaucoup de peine en vue d'organiser la publicité des incapacités ; cependant il n'arrive qu'à un système médiocre et critiquable. En dehors des critiques sur la méthode employée, on lui a objecté d'avoir supprimé la protection que la loi accorde aux incapables, toutes les fois que les personnes chargées d'opérer la mention de l'incapacité l'ont négligé ; sans avoir assuré au moins aux tiers une sécurité complète, car l'action en nullité fondée sur incapacité conservait à l'état occulte son effet rétroactif pendant un délai de 30 jours, accordé pour son inscription. Il est certain que la voie choisie par la sous-Commission juridique, en vue de sauvegarder les intérêts des incapables contre les effets de la force probante, ne pouvait pas conduire aux meilleurs résultats, et qu'elle aurait mieux fait, en se décidant pour une réforme entière, de laisser la protection de ces intérêts, à l'expérience et à l'appréciation d'un conservateur muni des pouvoirs judiciaires, comme fait la loi allemande. Mais la reconnaissance d'un pareil pouvoir au conservateur devait amener comme conséquence, pour que la responsabilité de celui-ci ne fût trop lourde, l'inadmission des actes sous-seing privé à l'ins-

cription. Or, jamais la sous-Commission ne s'est résignée à voir ainsi disparaître de la vie juridique l'acte sous-seing privé, — si répandu dans la pratique française.

De la publicité demandes en résolution ou en nullité. — En ce qui concerne cette publicité de deuxième degré, l'avant-projet décidait que toute demande en justice ne produira d'effets vis-à-vis des tiers qu'à la condition et du jour où elle a été rendue publique au moyen d'une prénotation.

De la publicité des jugements. — Quant à la publicité des jugements, l'avant-projet de la sous-Commission juridique du cadastre faisait une heureuse distinction entre les jugements passés dans l'autorité de la chose jugée et ceux encore susceptible d'attaque. « Les jugements passés en force de chose jugée, dit l'art. 1^{er}, ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, doivent être rendus publics par une inscription au feuillet de l'immeuble dans le livre foncier. » Quant aux autres, l'art. 25 décidait : « Les jugements qui ne sont pas passés en force de chose jugée... autorisent seulement une prénotation ». Cette prénotation, sans enlever au propriétaire inscrit la libre disposition de son droit, devait déterminer l'époque à laquelle remonteront les effets du jugement, lorsqu'il deviendra définitif.

Ce projet, produit d'une longue et savante discussion, d'un travail autant compétent que consciencieux, aurait pu, avec quelques remaniements peut-être, réaliser la réforme efficace du régime actuel, si nécessaire à la consolidation de la propriété immobilière. Basé sur les deux principes essentiels — publicité absolue et force pro-

bante — sans porter une trop grave atteinte aux règles traditionnelles du droit actuel, il aurait constitué sans doute la vraie réforme dont le régime foncier français a besoin.

Le revirement qui venait de se produire dans l'opinion publique, à la suite du Congrès de 1892, l'empêcha cependant d'arriver même dans les cartons du Parlement. Toutefois, pendant les années qui suivirent, il fut le phare lumineux, la source inépuisable d'où se sont inspirés tous les projets qui, depuis lors, ont été proposés comme remède aux inconvénients du système actuel de la publicité.

Nous allons les passer rapidement en revue.

D'autres projets de réforme. — Bien que le Congrès de 1892 se fût prononcé contre l'introduction des Livres fonciers en France, et que par conséquent, rien n'était plus à espérer de ce côté-là pour la consolidation de la propriété immobilière et le progrès du crédit, une chose restait acquise : le Congrès avait décidé dans la séance du 20 octobre, que la publicité des causes de nullité ou de résolution était nécessaire, « qu'il est désirable d'organiser les moyens de purger, dans un délai déterminé, les actions en nullité, en résolution ou en rescision, de manière à éviter de remonter la série des propriétaires antérieurs pour la justification des droits réels. »

Sans doute, on était loin de la décision hardie que le Congrès de 1889 avait exprimée, en se déclarant partisan du principe radical de la force probante ; mais, tout de même, ce vœux timide et embarrassé, eût une influence bien visible sur toutes les tentatives essayées depuis lors, en vue de réaliser la réforme du régime hypothécaire. Tous les projets préparés ultérieurement s'en ressentent.

Ainsi, le projet présenté à la Chambre dans la séance du 1^{er} février 1894, par les députés Dupuy-Dutemps, Brisson, Georges Leygues, celui rédigé par le Comité des notaires des départements, de même que celui présenté au Sénat par M. Darlan, Garde des Sceaux, en 1896, font preuve d'un continuel effort de la part de leurs auteurs, en vue d'arriver à la publicité plus ou moins complète de ces causes d'éviction.

Nous n'insisterons pas beaucoup sur ces projets de réforme, car ils ne présentent rien de bien intéressant.

Ce qui les caractérise, c'est que leurs auteurs ne vont plus ailleurs chercher « des procédés exotiques » en abandonnant, selon l'expression du rapporteur du Congrès, tenu à Lyon en 1894, les traditions françaises, mais ils se contentent d'améliorer provisoirement le système actuellement en vigueur. Tout en conservant la transcription à la base du système, les projets cités font une plus large application de la publicité, en l'étendant à peu près à tous les droits réels immobiliers, sans que le principe général de publicité sans réserve, y soit cependant quelque part inscrit. Quant aux effets de la transcription, il subsiste la même incertitude, car il ne s'agit pas de lui attribuer quelque force probante. Les seules améliorations introduites par les projets en question, sont certaines mesures que leurs auteurs ont puisé, soit dans les législations moins défectueuses des pays étrangers, qui ont conservé à leur base la transcription, soit dans les travaux de la sous-Commission juridique de 1892, dont nous avons étudié le projet, soit même enfin dans les amendements proposés lors de la discussion provoquée en 1841 par l'enquête hypothécaire.

Bien que, comme nous le voyons, très timides et très

respectueux vis-à-vis du double édifice du Code civil et de la tradition française, comptant parmi leurs défenseurs tous les membres de ces ordres de praticiens, dont la résistance avait enfreint la tendance vers l'introduction des registres fonciers, ces projets sont restés à cet état.

Certes, nul ne saurait le contester, en les adoptant le Parlement n'aurait pas fait mauvaise besogne ; le régime foncier en aurait profité. Cependant, il ne l'a pas fait. Saisi de ces nombreux projets, le Parlement ordonne des enquêtes, demande des rapports et des suppléments de rapport sans avancer davantage. Faut-il attribuer cette attitude du Parlement à une sorte d'indifférence vis-à-vis du crédit foncier et de la propriété immobilière ? Nous ne le croyons pas ; trop grande est l'importance de la propriété immobilière en France, de trop grande considération y a-t-elle jouit pendant des siècles, pour qu'on puisse même le supposer. Nous serions plutôt portés à voir dans cette attitude de l'Assemblée nationale, une preuve de sagesse et de prudence. Les représentants du peuple craignent, qu'une réforme partielle, mitigée, par conséquent provisoire, s'acclimatant trop dans les mœurs, ne compromette pas définitivement la réforme radicale et définitive qui devrait nécessairement la suivre. Si cela a été la pensée du Parlement et nous n'en doutons guère, il mérite l'approbation et la reconnaissance de tous ceux qui s'intéressent à la question, surtout dans un pays si conservateur, quand il s'agit de ses institutions juridiques même provisoires, comme la France.

CONCLUSION

Nous voici ainsi arrivés au terme de notre étude ; il est temps de nous résumer et de conclure.

De l'examen des règles qui régissent la publicité des causes de nullité ou de résolution en droit français, nous avons pu constater que cette partie compte parmi les moins satisfaisantes de la législation actuelle. Aussi, avons-nous ajouté à maintes reprises, elle doit faire l'objet d'une réforme radicale.

En quoi pourrait-elle consister ?

Il y a deux principes qui pourraient en servir de base et de point de départ ; tous les deux ont été également envisagés, dans les diverses tentatives qu'on a fait jusqu'à présent en France. Deux voies sont donc ouvertes ; laquelle faut-il choisir ?

La première consisterait dans l'amélioration du système actuel ; elle aurait pour objet de remanier la loi du 23 mars 1855 et le Code civil, d'en corriger les défauts et

combler les lacunes. Ce serait la réforme la plus facile, la plus simple ; elle aurait l'avantage d'éviter les nombreux inconvénients qu'une réforme opérée avec des matériaux nouveaux pourrait susciter.

Malheureusement elle se heurte à beaucoup d'autres d'un ordre plus important encore. Cette réforme ne garantirait que d'une façon incomplète la stabilité des acquisitions et des placements hypothécaires. Quelque rigoureuse que fût l'application du principe de la publicité, il y aura toujours des causes de nullité ou de résolution qui menaceront en ombre leur sécurité. Si complètes que soient, les registres ne contiendront jamais mention des causes de nullité comme celles fondées sur erreur, dol ou violence, ou des causes de résolution comme la révocation des donations pour survenance d'enfant ou l'action en rapport ou réduction, qui par leur nature ne sont pas susceptibles d'être inscrites d'avance sur les registres.

Pour avoir une image fidèle de ce que pourrait être le système français actuel, ainsi amélioré, nous n'avons qu'à penser aux deux systèmes plus perfectionnés de transcription que nous connaissons, celui de la loi belge et du Code civil italien, et nous rappeler que, si ces deux législations ont réussi plus ou moins à protéger les tiers n'ayant pas encore contracté avec le propriétaire menacé jusqu'au jour de la demande, en organisant la publicité des demandes en nullité ou résolution, elles n'apportent qu'un secours médiocre aux tiers ayant contracté auparavant.

On a proposé, comme moyen d'obvier à ce dernier inconvénient qui subsisterait encore, de restreindre le délai d'exercice des actions fondées sur des causes de nullité

ou de résolution restées occultes, à une durée très courte : un ou deux ans. Ce serait un palliatif, et pas davantage. Car, comme nous l'avons déjà vu, si court qu'il soit, l'admission d'un délai pendant lequel les causes de résolution ou de nullité puissent conserver leur effet rétroactif à l'état occulte, constitue un inconvénient très grave. Puis, ne faut-il pas toujours compter avec les causes d'interruption ou de suspension qui peuvent le prolonger ?

Etant ainsi, il ne nous reste que de nous diriger vers le système qui reconnaît aux mentions des registres publics une autorité absolue, vers le système de force probante, — nous engager dans la seconde voie à laquelle nous faisons allusion plus haut.

Ce système seul met les tiers à l'abri de toute cause de nullité ou de résolution occulte, en assurant aux propriétaires d'immeubles et aux créanciers hypothécaires, toute la sécurité à laquelle ils ont droit. Il est d'autant plus approprié aux besoins du crédit foncier et de la circulation des immeubles, qu'il protège également les anciens propriétaires d'immeubles en leur permettant de se réserver, au moyen d'une inscription provisoire et préventive, d'une prénotation, l'effet rétroactif, même à l'égard des tiers qui ont contracté à titre onéreux et se sont inscrits après. Aussi, est-il mieux indiqué d'être introduit en France, car non seulement il offrirait des avantages réels, mais il pourrait s'adapter aux principes généraux et chers de la législation française — le projet de la sous-Commission juridique du cadastre, nous a donné la meilleure preuve — en ne faisant que reprendre une institution, assez connue dans l'ancien droit sous le nom de l'Appropriance de Bretagne et dont, les art. 92-96

du Code hypothécaire du 9 messidor an III, s'en servait largement.

Vu :

Le Doyen,

E. LARNAUDE.

Vu :

Par le président de la thèse :

R. PIÉDELIÈVRE.

Vu et permis d'imprimer :

Le vice-recteur de l'Académie de Paris,

L. LIARD.

TABLE DES MATIÈRES

PREMIÈRE PARTIE

Droit français

INTRODUCTION	1
CHAPITRE PREMIER. — De la publicité des droits de nullité ou de résolution.	13
SECTION PREMIÈRE. — Droits de résolution soumis à la publicité	14
§ 1. — <i>De la publicité du droit de résolution appartenant au vendeur non payé</i>	15
A. — Généralités	15
B. — Aperçu historique.....	16
Régime du droit de résolution du vendeur sous l'empire du Code civil.....	16
Réforme introduite par la loi du 7 juillet 1833	18
Une seconde réforme. La loi du 2 juin 1841	19
Vœux exprimés lors de l'enquête hypothécaire de 1841.	21
Projets de réforme présentés à l'Assemblée nationale en 1850.....	23
C. — L'art. 7 de la loi du 23 mars 1855....	26
Texte de l'art. 7. — Publicité indirecte.	26
En quoi consiste cette publicité ?.....	27
Pendant combien de temps le privilège et par conséquent l'action résolutoire peuvent être rendus publics ?.....	28

La faillite de l'acheteur entraîne-t-elle l'extinction de l'action résolutoire ?..	30
Faut-il appliquer la même solution en cas de mort de l'acheteur suivie de l'ac- ceptation bénéficiaire ou de la vacance de sa succession ?	36
Que faut-il décider en cas de défaut de renouvellement de l'inscription au bout de dix ans ?	38
Les notifications à fin de purge non sui- vies de surenchère éteignent-elles le droit de résolution ?	40
Et l'adhésion du vendeur à l'ordre ou- vert à la suite d'une revente sur saisie ?	41
Sphère d'application de l'art. 7	42
L'art. 7 s'applique à l'action résolutoire expresse tout aussi bien qu'à la condi- tion résolutoire tacite	43
S'applique-t-il aussi à l'action en répéti- tion du copermutant ou du débiteur en cas de <i>datio in solutum</i> ?	45
L'art. 7 est inapplicable à l'action réso- lutoire du constituant de servitude ou d'usage à titre onéreux	47
La même solution s'impose au sujet de l'action en révocation des donations pour inexécution des charges	48
Le droit du vendeur de poursuivre la revente sur folle enchère n'est pas un droit de résolution dans le sens de l'art. 7	49
Inconvénients et lacunes de l'art. 7 de la loi du 23 mars 1855	50
§ 2. — De la publicité virtuelle de quelques droits résolutoires	54
SECTION II. — Droits de nullité soumis à la publicité	55
§ 1. — De la publicité de la saisie immobilière...	56
Généralités	56
En quoi consiste cette publicité ?	58

Où doit-on transcrire le procès-verbal de saisie et l'exploit de dénonciation ?	59
Qui doit pourvoir à la transcription exigée par l'art. 678 ?.....	60
Pendant quel délai peut-on l'opérer ?..	61
Obligations du conservateur.....	61
Sanction du défaut de transcription....	62
§ 2. — <i>De la publicité des substitutions permises.</i>	62
Comment la substitution est-elle rendue publique ?.....	64
Quelles sont les personnes qui doivent opérer la transcription ?.....	65
Quelle est la sanction du défaut de la transcription prévue par l'art. 1069 ?	65
Quels sont les tiers qui peuvent s'en prévaloir ?	66
Appréciation critique.....	69
§ 3. — <i>D'autres droits de nullité rendus publics..</i>	70
A. — De la publicité de l'inaliénabilité dotale	70
B. — De la publicité de l'indisponibilité résultant de l'état de faillite ou de liquidation judiciaire	72
C. — De la publicité des incapacités personnelles	74
SECTION III. — Droits de résolution ou de nullité clandestins	77
§ 1. — <i>Droits de résolution clandestins.....</i>	79
Le rapport des donations.....	79
La réduction des donations et des legs..	80
La révocation des donations pour cause de survenance d'enfants.....	82
La révocation des donations entre époux	83
Droits de retrait	83
§ 2. — <i>Droits de nullité clandestins.....</i>	84
CHAPITRE II. — De la publicité des demandes en nullité ou en résolution	88

SECTION PREMIÈRE. — De la publicité des demandes en résolution	89
A. — <i>De la publicité de la demande en révocation des donations pour ingratitude</i>	89
Considérations générales	89
En quoi consiste-t-elle ?	91
Sanction de l'art. 958	94
B. — <i>Examen critique et comparatif</i>	94
SECTION II. — Toutes les demandes en nullité restent occultes	97
CHAPITRE III. — De la publicité des jugements qui prononcent la nullité ou la résolution d'une transmission immobilière	99
Texte de l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855	
Disposition de la matière	100
En quoi consiste la publicité organisée par l'art. 4 ?	101
Qui doit faire opérer la mention exigée par la loi ?	105
Pendant quel délai l'avoué peut-il pourvoir à son exécution ?	108
Quelle est la sanction du défaut de publicité ?	109
Sphère d'application de l'art. 4 de la loi du 23 mars 1855	113
Que faut-il comprendre par le mot « jugement » ?	114
Faut-il mentionner aussi les jugements prononçant la nullité ou la résolution d'un acte non transcrit ?	115
Comment faut-il interpréter le mot « prononçant » ?	117
L'art. 4 s'applique-t-il aux jugements prononçant la nullité ou la résolution des actes à titre gratuit tout aussi bien qu'à ceux à titre onéreux ?	121
D'autres jugements auxquels l'art. 4 doit s'appliquer malgré son caractère de texte pénal	126

Les inconvénients et les lacunes de la publicité organisée par l'art. 4	128
--	-----

DEUXIÈME PARTIE

De la publicité des causes de nullité ou de résolution dans d'autres systèmes législatifs

CHAPITRE PREMIER. — De la publicité des causes de nullité ou de résolution dans quelques législations étrangères	138
§ 1. — <i>Système de la loi belge du 16 décembre 1851</i>	138
§ 2. — <i>Système du Code civil italien du 2 avril 1865</i>	140
§ 3. — <i>Le système allemand de la loi du 5 mai 1872</i>	142
§ 4. — <i>Système de l'Act Torrens</i>	151
CHAPITRE II. — De la publicité des causes de nullité ou de résolution dans les divers projets de réformes pro- posés en France	158
§ 1. — <i>Projet de la sous-Commission juridique du cadastre de 1892</i>	158
Droits de résolution	159
Droits de nullité	164
De la publicité des demandes en nullité ou résolution	167
De la publicité des jugements	167
§ 2. — <i>D'autres projets de réforme</i>	168
CONCLUSION	171

